

Pensionärerna och bostaden – en rättighet och en frihet



Innehåll

Förord	4
PRO:s tio viktigaste bostadspolitiska krav	6
Intervju: Chris Österlund, Botkyrkabyggen	7
Boendet – en fråga om frihet	8
1. Inledning: Boende	10
1.1 Anpassa Sveriges bostadsområden för äldre	10
1.2 Bygg mer för fler	10
2. Tillgänglighet	13
2.1 Anpassa bostäder så att det går att bo kvar	13
2.2 Bygg och renovera hissar	13
2.3 Byggregler som inkluderar fler	14
3. Ekonomi	15
3.1 Inför investeringsstöd för hyresrätter och sänk kostnaderna	15
3.2 Allmännyttan	15
3.3 Se över bostadstillägg och skatter	15
3.4 Gör det enklare att flytta mellan hyresrätter	16
3.5 Sänk produktionskostnaderna vid nybyggnation	16
3.6 Förhindra onödiga lyxrenoveringar	17
4. Påverkan	18
4.1 Ge äldre inflytande för mer hållbar planering	18
4.2 Påverka kommunens arbete	18
4.3 Påverka staten	18
Intervju: Agneta Sköldstedt, PRO-medlem	19
Olika boendeformer	20
Var besluten tas om bostadspolitiken	21
Intervju: Stefan Attefall, Landshövding i Uppsala	22
Medlemsundersökningen	23
Intervju: Sussie Andersson, PRO-medlem	25
Aktuell forskning om bostadspolitik	26





Pensionärerna och bostaden – en rättighet och en frihet

”Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.”

Så står det skrivet i början av regeringsformen, en av Sveriges grundlagar. Att staten och kommunerna har ett ansvar för utbildning, trygghet och hälsa betraktar de flesta som självklart. Men att det allmänna också har ett långtgående ansvar för att trygga rätten till bostad glöms ofta bort. PRO vill med det här programmet bidra till att återföra bostadsfrågorna till centrum av det politiska samtalet i Sverige.

Sveriges 2,3 miljoner pensionärer bor ensamma, i par, i kollektiv eller i särskilt boende. De äger sitt hus eller sin lägenhet, eller hyr den av en privat eller allmännyttig värd. Det som förenar alla pensionärer är att boendet är en avgörande faktor för att de ska kunna leva ett gott liv. Det rör så klart ekonomi – boendekostnaden är den största utgiften för de flesta – men också möjligheten att kunna leva ett aktivt och fritt liv, med sociala kontakter och aktiviteter. Boendefrågans betydelse för oss pensionärer kan knappast överskattas.

Sveriges befolkning lever allt längre och antalet personer som är över 80 år beräknas växa från 500 000 till över 800 000 personer år 2030, enligt Statistiska centralbyrån. Samtidigt blir vi allt friskare. Det ställer krav på att bostäderna är tillgängliga och anpassade för dem som bor där.

Vi har valt att vända oss både inåt och utåt i arbetet med programmet. I en omfattande undersökning har vi fått svar från över 15 000 PRO-medlemmar. Vad är viktigt ur deras synvinkel? Intervjuer med två av våra medlemmar, Sussie Andersson i Ludvika och Agneta Sköldstedt i Stockholm, är med för att ge två exempel på hur pensionärers boendesituation ser ut.

Vi har också vänt oss utåt, genom att intervjua personer med stor kunskap och erfarenhet om bostadspolitik och bostadsmarknaden.

Programmets olika delar syftar sammantaget till att inspirera till viktiga samtal om möjliga viktiga bostadspolitiska åtgärder för att möta framtidens behov av boende för pensionärer/äldre.

Frågor om boende och bostadsbyggande berör hela samhället: Staten med olika myndigheter, regionernas planering, kommunerna som har planmonopolet och som ofta äger byggbar mark, privata, kooperativa och allmännyttiga företag som bygger, hyr ut och finansierar bostäder, civilsamhället med Hyresgästföreningen och pensionärsorganisationerna. De krav vi för fram i programmet behöver ställas till beslutsfattare på alla nivåer. PRO, som finns i alla landets kommuner, kommer att lyfta frågorna i de kommunala pensionärsråden och med politiker i riksdag och regering.

Åsa Lindestam, ordförande PRO.



PRO:s 10 viktigaste bostadspolitiska krav

1. Pensionärers frihet är avhängig ett bra boende och pensionärers frihet ska bli en tyngre faktor i frågor om byggande och boende.
2. Det allmänna – staten och kommunerna – ska åter ta en större roll i bostadspolitiken.
3. Underlätta för pensionärer att lämna stora bostäder och flytta till mer ändamålsenliga boenden. Fungerande flyttkedjor kräver att det byggs många nya bostäder, inte minst hyresrätter. Skatter och regler ska underlätta flyttar.
4. Klimatkrisen förändrar hur vi kan bygga och bo. Grönska ska planeras i de byggda miljöerna och bostadssektorn ska bidra i klimatomställningen. I val av byggmaterial ska det som är hållbart i ett livscykelperspektiv eftersträvas.
5. Genom att förtäta bostadsområden och bygga till fler våningar i existerande hus kan fler pensionärer bo kvar där de känner sig hemma.
6. Låt pensionärer själva få större inflytande över beslutet att flytta till särskilt boende.
7. Reglerna kring bostadsanpassning ska skärpas och det allmänna bör finansiera att hissar installeras i det existerande bostadsbeståndet. Byggregler ska utformas så att nya byggda miljöer blir tillgängliga för alla. Allt byggande ska följa principen om universell utformning.
8. Återinför investeringsstöd för att bygga hyresrätter med lägre hyra.
9. Utjämna skattevillkoren mellan ägt och hyrt boende. Indexera bostadstillägget och höj taket.
10. Allmännyttan ska se till både affärsmässighet och samhällsintresset i sin verksamhet.



Chris Österlund, vd för Botkyrkabyggen



Foto: Pressbild

”Vi behöver utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre”

När Chris Österlund, vd för kommunala Botkyrkabyggen i södra Stockholm, tar emot besök i området blir reaktionen ofta att det ser så vackert ut, med växtlighet på fasaderna och stora planteringar på våren. Många av husen, som ligger i bland annat Fittja, Alby och Tumba, ingår i det så kallade miljonprogrammet. För kommunen som helhet utgör hyresrätterna ungefär en tredjedel av alla bostäder.

”Vi har ett populärt koncept som vi kallar för Trädgårdsbo, med lägenheter i markplan med en tillhörande odlingsyta”, säger Chris Österlund. I Botkyrkabyggen finns även Seniorbo, vilket utgör två fastigheter som ligger nära kommunikationer och service. Där finns bland annat anpassningar som dusch i stället för badkar, spisvakt, inga trösklar och hiss med plats för rullstolar. Här finns även en gemensam lokal.

”Att ha gemensamma lokaler är ett viktigt sätt för att bryta ensamhet och isolering, där personer kan vara med i den utsträckning de kan.”

Chris Österlund, som är uppvuxen i Botkyrka, började sin bana på Botkyrkabyggen för mer än tjugo år sedan. Sedan dess har hon även arbetat på Nynäshamnsbostäder, Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) och Sveriges Allmännyttan innan hon kom tillbaka till Botkyrkabyggen som vd för sex år sedan.

På frågan om vad hon ser som de viktigaste åtgärderna för att skapa en bättre bostads-situation för äldre i landet, svarar hon att vi behöver bli bättre på att utnyttja det befintliga beståndet.

En annan aspekt hon lyfter fram är frågan om renoveringar och tillgänglighet. Särskilt hissarna är en utmaning. Om de inte fungerar riskerar äldre boende att bli isolerade, vilket skapar frustration. Det hände vid ett tillfälle i ett av Seniorbo-husen, då tog det sex veckor innan reservdelar från Italien kom fram. Många hissar är byggda under 1970-talet och har behov av renovering för att vara fortsatt säkra.

”Vi har över 500 hissar i Botkyrkabyggen, och har tagit fram en hissplan. I år har vi renoverat 23 hissar, och varje hissrenovering kostar cirka 1,5 miljoner. Vi har trappklättrare, men här efterfrågar jag bättre teknik. Vi skulle behöva smarta och enkla lösningar, till exempel hissar som går att flytta på”, säger Chris Österlund.

Inledning: Boendet – en fråga om frihet

PRO har i det här programmet valt friheten som utgångspunkt för bostadsfrågan. En bra bostad är en förutsättning för att kunna leva livet fullt ut som pensionär. Att ha friheten att välja sitt boende, utifrån olika förutsättningar, är avgörande för ett gott pensionärliv.

Bostaden kan inte skiljas från ekonomin, varken för samhället eller individen. Kostnader för boendet är en stor utgift, både för den som äger sitt boende och för den som hyr. För att underlätta för dem med höga boendekostnader har pensionärer rätt till bostads-tillägg, men ersättningen är för låg. Att pensionerna inte är högre är ett grundläggande problem för pensionärer på bostadsmarknaden.

Boendet är ett delat ansvar mellan den enskilde och det allmänna. Men i allt högre grad har medborgarna själva fått lösa sitt boende. Det har fått flera konsekvenser. Kommuner säljer ut sina hyresrätter och hyrorna stiger när marknaden får större utrymme att påverka. Att människor tvingas belåna sig kraftigt för att ha råd med dyra bostadsrätter bidrar till finansiell instabilitet i samhället. För pensionärer med låg pension erbjuder bostadsmarknaden små möjligheter. Det allmänna måste åter ta ett större ansvar, bland annat för att öka bostadsbyggandet.

Flyttkedjor, det vill säga att den som flyttar lämnar ett boende som därmed blir möjligt för någon annan att flytta till, är en viktig del av bostadsmarknaden. Det vore bra om äldre kunde lämna stora bostäder till barnfamiljer efter att barnen flyttat ut och behoven förändras. Men det går trögt: Flyttkedjorna hindras av att tillgången på lämpliga hyresrätter med låg hyra är liten. Skatter och avgifter för att sälja ett ägt boende underlättar inte heller. Det lönar sig ofta för äldre att bo kvar i en alltför stor bostad snarare än att flytta till en mindre. Många äldre drar sig också för det omfattande arbete och den stora kostnad själva flytten kan innebära.

Samtidigt kan människor ha många skäl att vilja bo kvar på samma plats: Man vill bo i närheten av familj och vänner, där man har sina favoritplatser i kvarter och omgivningarna man valt och lärt sig tycka om. Att flytta eller inte ska vara upp till den enskilde pensionären själv att bestämma. Men en bättre fungerande bostadsmarknad för äldre kan samtidigt bidra till att lösa boendefrågan för större grupper på bostadsmarknaden.

Klimatförändringarna påverkar allt i vårt samhälle, inte minst förutsättningarna för byggande och boende. Översvämningar och långa perioder med mycket höga temperaturer hotar även svenska städer. Våra samhällen måste förberedas för ett extremare väder. Detta är viktigt för oss äldre. En angelägen åtgärd är att utveckla växtligheten i byggda miljöer. Träd ger lövskugga som sänker temperaturen på torg och trottoarer. Träd kan också suga upp vatten och motverka risken för översvämning vid intensiva regn på ett sätt som hårdgjorda ytor inte kan. Den gröna staden är en säkrare stad. Bygg- och bostadsbranschen står för omkring en femtedel av alla utsläpp från svensk konsumtion, enligt Boverket. Statliga subventioner till bostäder bör därför innehålla krav på energieffektivisering för att styra i en hållbar riktning.

Friheten i boendet måste gälla alla. Både bostäder och allmänna miljöer ute och inne måste byggas för alla och kunna anpassas efter behoven. Med stigande ålder upplever en majoritet av pensionärerna exempelvis rörelsehinder i mötet med den byggda miljön, men hindren kan ofta röjas undan med olika åtgärder.

Bostadsdebatten tenderar att handla om den nationella politiken. Lagar och ekonomiska förutsättningar för byggande och boende läggs fast av riksdag och regering som har en viktig roll och ansvar. Men vi vill också framhålla kommunernas roll.

Det är kommunerna som har planmonopol och beslutar över vad som får byggas. Kommunerna är också huvudman för allmännyttiga bostadsbolag och fattar beslut om äldreomsorgen. Dessutom har kommunerna mycket mark att bygga på och ansvar för viktig samhällsservice. Med det här programmet vill vi skapa diskussioner om pensionärers boende lokalt i kommunerna, i kommunala pensionärsråd och i andra sammanhang.

1. Boende

1.1 Anpassa Sveriges bostadsområden för äldre

”84 procent av PRO:s medlemmar tycker att politiken borde göra mer för att tillgänglighetsanpassa bostäder för äldre.”

Förtäta och anpassa befintliga bostadsområden

Äldres behov behöver tydliggöras i kommunernas bostadsförsörjningsplaner. Det finns många sätt att förändra det befintliga bostadsbeståndet så att det blir bättre anpassat för äldre. För många vore en lägenhet i samma område som de redan bor i men på bottenplan med en liten trädgård ett bra alternativ. Att förtäta med nya byggnader med hiss i de befintliga bostadsområdena skulle möjliggöra att fler kunde bo kvar i samma område. Ofta finns ytor som inte används idag. Att bygga ovanpå befintliga flerbostadshus och därmed kunna få in hiss är ett sätt att anpassa de befintliga husen.

”65 procent av de medlemmar som är missnöjda med sitt boende bor ensamma.”

Skapa fler samlingsytor

Ofrivillig ensamhet är ett problem för många äldre. Ett sätt att bryta isoleringen är att skapa mötesplatser i samlingslokaler i området. I nybyggnationsprojekt bör satsningar ske på gemensamma lokaler, eftersom det kan innebära ett sätt att få ett rikare socialt liv. I kommunernas detaljplaner för nybyggnationer bör gemensamma ytor räknas in som en viktig dimension. I äldre fastigheter kan med fördel garage, tvättstugor och torkrum som inte används göras om till samlingslokaler. Det samma gäller stängda affärer och tidigare förskolor på markplan.

1.2 Bygg mer för fler

Sveriges bostäder med blicken mot 2030

Sveriges pensionärer är sinsemellan lika olika varandra som alla andra i befolkningen. En del är friska och kan bo kvar i sin bostad livet ut. Andra får tidigt behov av särskilda anpassningar i sin vardagsmiljö. Närhet till vård blir ofta viktigare. En del vill flytta för att få nya vänner eller en bättre anpassad bostad. Oavsett vilket ska Sveriges äldre ha ett bra boende. Utvecklingen med anpassade bostäder har inte hängt med trots att allt fler i befolkningen blir äldre. Enligt Boverket har åtta av tio kommuner antingen avsaknad eller brist på bostäder som är anpassade för äldre. Bostadsbristen gäller alla former av boende för äldre och i varierade former.

”88 procent av medlemmarna tycker att politiken borde göra mer för att bygga bostäder för äldre”.

Hyresrätter

De senaste decenniernas utförsäljningar av allmännyttan har skapat ett underskott av hyresrätter. Att bygga fler billiga hyresrätter skulle vara bra för hela befolkningen. Många personer som är över 65 år skulle gynnas av att kunna flytta till en billigare hyresrätt, eller till en nyproducerad hyresrätt som har bättre tillgänglighetsanpassning.

Kooperativa hyresrätter

Kooperativa hyresrätter har funnits i över hundra år men utgör en liten andel av alla boendeformer. Kooperativ hyresrätt är ett mellanting mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt. Varje medlem betalar en insats i samband med att vederbörande får hyra en lägenhet. Insatsen betalas tillbaka när medlemmen flyttar från lägenheten. Det finns många fördelar med att bygga fler kooperativa hyresrätter. Till exempel att hyresnivåerna sätts av medlemmarna själva.

”Nästan 6 av 10 medlemmar anser att hyresrätter med låg hyra bör prioriteras när nya bostäder planeras. Närmare 5 av 10 tycker att bostäder avsedda för personer som är 55 år eller äldre bör prioriteras och 34 procent tycker särskilt boende för äldre”.

Kollektivhus

Att bo i ett kollektivhus är ett bra sätt att bryta ensamhet och isolering och få gemenskap med andra. Kollektivhus finns både som hyresrätter, kooperativa hyresrätter, som bostadsrätter eller småhus. Att skapa fler möjligheter till denna boendeform i kommunerna skulle gynna pensionärer så väl som andra grupper i samhället.

Bostadsrätter

Att kunna sälja villan eller radhuset för att bo i en bättre anpassad bostadsrätt är ett alternativ som skulle passa många. Men enligt Boverkets senaste bostadsbarometer står 45 procent av landets kommuner utan trygghetsbostäder och 36 procent utan seniorbostäder, som ofta är i form av bostadsrätter. Av de kommuner som har senior- eller trygghetsbostäder anser 40 procent att de är för få. Underskottet gäller även bostäder anpassade efter dem med funktionsnedsättning.

”Enbart 3 procent av medlemmarna upplever att utbudet av bostäder anpassade för äldre är mycket bra i sin kommun”.

Senior- och trygghetsboenden

Att kunna bo i tillgänglighetsanpassade seniorlägenheter med gemensamma ytor, sociala aktiviteter och en värd som är behjälplig är något som fler bör få möjlighet till, inte bara de som har råd att köpa in sig på ett senior- eller trygghetsboende. Boendeformer som idag ofta riktar in sig på ekonomiskt starka grupper. Inte minst bör möjligheten ges till ensamboende, ofta äldre kvinnor som har en lägre inkomst och som bor i hyresrätter utan möjlighet att investera i ett nytt boende. Månadskostnaden för hyresrätter, trygghets- och seniorboende behöver sänkas.

En ny lag har införts där kommunerna ska tillgodose biståndsbedömt trygghetsboende, men åtgärden är frivillig och få kommuner har satsat på det. Behovet är fortfarande stort.

”8 av 10 medlemmar anser att man vid en viss ålder ska ha rätt att själv välja särskilt boende utan att genomgå en biståndsbedömning.”

Särskilt boende, Säbo

Bristen på särskilt boende är stor, 109 kommuner anger till Boverket att de har ett underskott. Samtidigt har det skett nedskärningar i äldreomsorgen i kommunerna under de senaste 20 åren. När hemtjänsten inte längre räcker till behöver många flytta till ett särskilt boende och få tillgång till service, vård och omsorg under hela dygnet. För att kunna flytta till ett särskilt boende gör kommunen först en biståndsbedömning. Alla som vill och behöver flytta till ett särskilt boende idag får det inte beviljat, inte minst för att platserna i många kommuner inte räcker till eller för att kommunen anser att de äldre ska bo kvar hemma så länge som möjligt.

Att inte få möjlighet att komma till ett äldreboende när behovet finns skapar stress och otrygghet. Låt pensionärer själva få större inflytande över beslutet att flytta till särskilt boende.

Boende i särskilt boende är också hyresgäster. Det är viktigt att de rättigheter som tillkommer hyresgäster också gäller de som beviljats plats i särskilt boende. Hyressättningen får inte vara godtycklig, utan följa bruksvärdet för bostaden.

2. Tillgänglighet

”Närmare en tredjedel (31 procent) av medlemmarna anser att reformer och förslag för att tillgänglighetsanpassa befintliga bostäder bör prioriteras”.

2.1 Anpassa bostäder så att det går att bo kvar

Över 80 procent av de som är 60 år och äldre bor kvar i samma bostad som fem år tidigare, och över hälften i åldersgruppen bor i småhus. De flesta vill bo kvar i sitt boende även efter att eventuella barn flyttat hemifrån och livssituationen förändrats, för att exempelvis ha kvar närheten till vänner och familj i området. Bristande tillgänglighet drabbar främst de som bor i hus och lägenheter byggda före 1970-talet. Många som bor i småhus eller villa har trappor som försämrar tillgängligheten. Det är vanligt att äldre flerbostadshus saknar hiss. Det går att anpassa hus och lägenheter inomhus genom att ta bort trösklar, bygga till ramper, och installera stödhandtag i badrum. Det behövs ett bättre regelverk för att tillgänglighetsanpassa befintliga lägenheter och hus. Det är angeläget att hela lägenheten, inte minst hygienutrymmen, anpassas för att underlätta för funktionsnedsatta.

För att kunna erbjuda ändamålsenliga bostäder åt pensionärer och personer med rörelsehinder bör allmännyttan och privata hyresvärdar reservera lägenheter på nedre botten och ge förtur till lägenheter som nås med hiss.

”Fysisk tillgänglighet som hiss eller borttagning av trösklar är den tillgänglighetsanpassning som flest medlemmar uppger ett behov av.”

2.2 Bygg och renovera hissar

Att kunna ta hissen i sitt hus är helt avgörande för många för att ens kunna ta sig ut. Det gäller inte bara personer som är äldre, även barnfamiljer eller personer med funktionsnedsättningar drabbas av att hissar saknas eller inte fungerar. Många äldre hissar är i dåligt skick – både i bostadsrättsföreningar, i allmännyttan och hos privata hyresvärdar. Att renovera eller införa hiss, exempelvis genom att bygga till en eller två våningar i flerbostadshus och placera hissen på utsidan är en viktig åtgärd för att fler ska kunna bo kvar och kunna ta sig ut. Se över statliga stöd för att förbättra den fysiska tillgängligheten.

2.3 Byggregler som inkluderar fler

Att det finns regler som gör det möjligt för personer med funktionsnedsättningar att ta sig fram på ett likvärdigt sätt ska vara en självklarhet. Byggnadsregler har gjort att de flesta nybyggda lägenheter är väl anpassade med stora badrum och hissar. Men starka krafter driver på för att lätta upp regelverket i syfte att ge byggherrar mer makt över hur byggda miljöer utformas genom att regler kring anpassning tas bort. Det bakomliggande syftet är att bidra till lägre byggkostnader. Både PRO och funktionshinderrörelsen är kritiska till utvecklingen, som gör det möjligt för byggherrar att uppfylla reglerna på sätt som inte gynnar dem med funktionsnedsättningar. Vi behöver byggregler som bidrar till byggda miljöer för personer med varierande funktionalitet. Allt som byggs ska följa principen om universell utformning, som finns i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

3. Ekonomi

3.1 Inför investeringsstöd för hyresrätter och sänk kostnaderna

Kommunerna och andra aktörer behöver stöd för att få i gång produktion av hyresrätter. Tidigare fanns ett investeringsstöd som nu är slopat. Om byggherrarna kan få rätt stöd, finns det möjligheter till att bygga fler bostäder där kostnaderna för hyresgästerna i slutändan kan minska. Kommunerna bör varje år besluta om en uppdaterad bostadsförsörjningsplan. Att bo bra till en rimlig kostnad är viktigt för alla grupper i samhället, inte minst för personer med låga pensioner.

Idag finns ett investeringsstöd för äldreboende som går att söka och som uppgår till omkring 800 miljoner kronor årligen. Men stödet är stelbent och kan förbättras. Trots stödet finns en brist på anpassade bostäder i många kommuner. Utöka det befintliga investeringsstödet för äldreboende, så att fler bostäder kan bli tillgänglighetsanpassade och inför ett investeringsstöd även för hyresrätter.

”6 av 10 medlemmar anser att det är viktigt att alla upplåtelseformer av lägenheter får likvärdiga regler avseende finansiering och beskattning.”

3.2 Allmännyttan

Allmännyttiga bostadsbolag ska inte bara bedrivas enligt affärsmässiga principer. Ändå är det ofta så lagen tolkas av våra politiker. Kommunala bostadsbolag bör se till både samhällsnyttan och det affärsmässiga i sin verksamhet.

”Av de medlemmar som uppger att de bor ensamma har 24 procent någon form av statligt stöd (som till exempel bostadstillägg) i jämförelse med 2 procent av de som bor med andra/annan person.”

3.3 Se över bostadstillägg och skatter

Beskattningen mellan olika boendeformer behöver utjämnas.

De som äger småhus eller bostadsrätt har gynnats av de senaste årens politik med bland annat ränteavdrag och rottjänster. Se till att även boende i hyresrätt får ta del av avdrag för att sänka sina kostnader i tider av inflation och ökade levnadskostnader.

Det finns flera förslag på hur det kan gå till. Ett förslag från Hyresgästföreningen är att ge alla hyresgäster, utan behovsprövning, rätt att dra av 30 procent av hyran precis som avdrag kan göras för räntekostnader. Ett annat förslag som Sveriges allmännyttan driver är att införa låg moms på bostadshyror, vilket skulle kunna sänka kostnaderna vid nyproduktion.

Även om många som idag äger sitt boende kan överväga en flytt, så innebär det för dem som köpte sitt boende för länge sedan att de får betala en reavinstskatt. Det finns de som menar att skatten står i vägen för flyttkedjor. Se över möjligheterna även för dem som ägt sitt boende under lång tid att kunna flytta på ett bra sätt. Frågan om att ”växla” reavinstskatten mot en ny fastighetsskatt ingår i en utredning av den av regeringen tillsatta Produktivitetskommissionen, och ett förslag ska läggas fram 2025.

PRO vill indexera och höja taket i bostadstillägget och höja ersättningsgraden till 100 procent av boendekostnaden upp till taket. Taket måste samtidigt indexeras för att följa förändringen av bostadskostnaderna.

”46 procent av de som bor i småhus med äganderätt (villa eller radhus) uppger att den främsta anledningen till att vilja flytta är att bo mindre.”

3.4 Gör det enklare att flytta mellan hyresrätter

Att bo i en nyproducerad och bättre anpassad hyresrätt kostar ofta allt för mycket för dem med låg pension. För boende i hyresrätter kan det vara krångligt och tidskrävande att flytta till en lägenhet som är tillgänglighetsanpassad eller belägen på markplan.

I det befintliga hyresbeståndet räcker pensionen inte alltid till för hyresvärdarnas inkomstkrav, då exempelvis bostadstillägg inte räknas in. Hyresvärdarna behöver sänka inkomstkraven, så att även de med lägre pensioner får möjlighet att flytta till ett boende som är bättre anpassat för dem. Det skulle inte minst gynna ensamstående kvinnor. Se över hyresvärdarnas regler för till exempel inkomstkrav eller behovsprövning.

”Av de medlemmar som bor i hyresrätt lägger 13 procent mer än 50 procent av sin månatliga inkomst på boendet”.

3.5 Sänk produktionskostnaderna vid nybyggnation

Idag finns flera lösningar för att sänka kostnaderna vid nybyggnation. Ett exempel på det är ”Kombohus” utvecklade av Sveriges allmännyttan, som är standardiserade lösningar för lamell- och punkthus och som kan byggas i stor skala men samtidigt varierar på olika sätt. Genom en gemensam ramavtalsupphandling har allmännyttan lyckats pressat priserna till 20–25 procent under marknadspris.

3.6 Förhindra onödiga lyxrenoveringar

Det är inte ovanligt att hyresvärdar höjer hyrorna kraftigt i samband med renovering, genom att vidta dyrbara och onödiga renoveringsåtgärder. Det kan röra sig om exklusiva materialval eller installation av ny utrustning i lägenheterna. För hyresvärdar – både privata och offentliga – kan detta vara ett sätt att kringgå de vanliga reglerna för hyresförhandlingar och höja hyrorna kraftigt. Hyresgäster, inte minst äldre, riskerar att få kraftigt höjda boendekostnader och i praktiken tvingas att flytta.

Åtgärder som inte medför en standardhöjning, till exempel stambyte, är inte skälig grund för att höja hyran. Det är inte orimligt att en standardhöjning också medför högre hyra, men hyresgästen måste ha möjlighet att påverka vilka åtgärder som sker. En bra modell är olika nivåer av renovering som hyresgästen får välja mellan. Det är viktigt att det finns ett bestånd av hyresrätter med överkomlig hyra och därför måste onödiga lyxrenoveringar motverkas.

4. Påverkan

4.1 Ge äldre inflytande för mer hållbar planering

Besluten om bostäder och bostadspolitiken tas på olika nivåer. För att äldres intressen ska tillvaratas när politiken utformas, behövs det påverkan både på kommunal och statlig nivå. Det finns idag flera forum för det där PRO är aktiva:

Kommunala pensionärsråd (KPR)

Syftet med pensionärsrådets verksamhet är att tillföra kommunal verksamhet pensionärernas av kunskande och erfarenhet. Genom pensionärsrådet ges pensionärerna möjlighet att påverka den kommunala verksamhetens utformning och innehåll. I rådet ingår flera organisationer som företräder pensionärers intressen och även representanter från de politiska partierna.

Regionala pensionärsråd (RPR)

På ett liknande sätt som i kommunerna har även regionen pensionärsråd där PRO och andra organisationer som företräder pensionärers intressen får möjlighet att påverka frågor som hanteras av regionen, såsom vård- och omsorgsfrågor och kollektivtrafik.

Samorganisation

Samorganisationen är en paraplyorganisation för PRO-föreningarna inom en och samma kommun.

4.2 Påverka kommunens arbete

Kommunerna är de viktigaste organen för att tillvarata äldres intressen när det kommer till bostadsfrågan. PRO har inflytande över kommunerna genom de lokala pensionärsråden. I Sverige finns det 290 kommuner, med alltifrån 2 500 till en miljon invånare. Kommunerna har därmed vitt skilda förutsättningar och tillgodoser pensionärers behov olika bra. I korthet hanteras följande områden på kommunal nivå:

Planering (förtätning)

Allmännyttan

Tillgänglighetsanpassning

4.3 Påverka staten

På statlig nivå tas beslut om bidrag, skatter och förslag till lagstiftning. PRO har inflytande och skriver ofta remisser när en fråga utreds av regeringen. Kortfattat berörs bland andra följande områden av riksdag, regering och myndigheter:

Investeringsbidrag för hyresrätter

Reavinst

Höj bostadstillägg

Utjämna skatter

Agneta Sköldstedt, PRO-medlem



Foto: Privat

”Jag kommer aldrig flytta från den här lägenheten!”

”Jag älskar min lägenhet!” Agneta Sköldstedt lyser upp när hon talar om sitt boende.

Lägenheten i Stockholmsförorten Hägersten valde hon redan innan den var byggd. Närheten till vattnet fällde avgörandet. Lägenheten ligger på gångavstånd till sjön Mälaren.

Det är inte bara vatten som Agneta har nära till. Tunnelbanestationen ligger fem minuter bort och i Hägersten finns både livsmedelsbutiker, bibliotek, restauranger, apotek, kafé och en bokhandel. Hon bor i vad som tidigare var ett industriområde, men där bostäder byggdes för drygt tio år sedan. Lägenheten – en bostadsrätt – är 56 kvadratmeter stor. En stor balkong hör till lägenheten, som har öppen planlösning. Agneta bor på våning fyra och hiss finns, förstås. I området finns också hyresrätter som den allmännyttiga hyresvärden Stockholmshem äger.

Agneta flyttade in när huset var nybyggt 2011 och satt då i bostadsrättsföreningens styrelse. Men sedan hon blev ordförande för den lokala PRO-föreningen lämnade hon styrelsen.

PRO Hägersten driver bostadsfrågorna lokalt. En viktig fråga är att äldre vill bo kvar i stadsdelen när de behöver flytta till seniorboende eller särskilt boende. Att kommunen driver ett seniorboende i närbelägna Axelsberg är bra, framhåller Agneta. Människor som bott i stadsdelen länge värdesätter att kunna bo kvar i samma kvarter, där de känner igen sig.

”Hägersten är en stadsdel där många äldre hus har fått stå kvar. Det är vackra fasader och hyrorerna är låga, men de äldre lägenheterna är inte alltid så praktiska. Små badrum, trösklar och smala dörröppningar är ett problem för äldre – och innebär en dålig arbetsmiljö för hemtjänstens personal”, konstaterar Agneta. Att försöka bygga till hissar i de gamla husen är en utmaning.

”När kommunen skulle bygga studentbostäder i Hägersten var min uppfattning att de små hyreslägenheterna i stället borde erbjudas pensionärer. Studenter med starka ben kan bo i äldre hus utan hiss, medan äldre verkligen behöver hiss. Jag drev frågan i stadsdelens pensionärsråd, men vi hade ingen framgång”, berättar Agneta.

Agneta berättar lyriskt att hon smiter ned och tar ett morgondopp innan frukost på somrarna.

”Det påminner mig om min uppväxt”, berättar hon. ”Vi bodde nära Kolbäckån i Bergslagen och där badade jag hela tiden när jag var liten. Jag lärde mig simma där”, berättar Agneta.

”Jag kommer aldrig flytta från den här lägenheten!” avslutar hon.

Olika boendeformer

Anpassat boende

En särskilt anpassad bostad för vuxna är en bostad som anvisas av kommunen och som saknar fast personalbemanning. I ett anpassat boende ingår inte omvårdnad och inte heller fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter. Den boende kan dock ansöka om och beviljas insatser som till exempel personlig assistans, ledsagarservice, hemtjänst eller boendestöd.

Seniorboende

Ofta benämnt som: 55+, 60+ och 65+ boende, trivselhus, livsstilsboenden, kooperativ, plusboenden.

Seniorboenden utgörs av helt vanliga lägenheter med äldre som målgrupp. Det finns inga krav på någon särskild anpassning, utan det är en boendeform för trivsel och gemenskap, även om olika tillgänglighetsanpassningar oftast finns. Seniorboenden finns i form av bostadsrätter, hyresrätter och villor. Att skapa seniorboenden är helt upp till byggbolag, ett seniorboende.

Trygghetsboende

Trygghetsboenden har till skillnad från seniorboenden krav på gemensamma utrymmen, aktiviteter och anpassning. Det krävs inget beslut från kommunen för att få flytta in i ett trygghetsboende men ses som en brygga in i ett särskilt boende (även om det också finns trygghetsboenden som beviljas genom biståndsbeslut). Denna typ av boende finns i flera former, som hyresrätter eller bostadsrätter. Även här är det upp till individen att söka sig till ett trygghetsboende.

Särskilt boende (Säbo)

Ofta benämnt som: Äldreboende, demensboende, vård- och omsorgsboende, ålderdomshem, omsorgsboende, sjukhem.

I ett särskilt boende ingår omvårdnad och service dygnet runt. Det är lagstadgat att kommunen ska tillgodose särskilda boenden för service och omvårdnad. Därför behövs en biståndsprövning från kommunen innan beslut tas om personen kan flytta in på ett särskilt boende. Här finns sjukvårdspersonal, restaurang och gemensamma utrymmen. Det finns både som korttidsboende och permanentboende. Idag finns det 88 000 bostäder klassade som särskilt boende i kommunal regi.

Var tas besluten om bostadspolitiken

Regering och riksdag

Regeringen tillsätter utredningar, lägger fram förslag som riksdagen tar ställning till och ansvarar för att riksdagens beslut genomförs. Regeringen kan även utfärda förordningar och styr myndigheterna genom regleringsbrev. Bostadsfrågorna hanteras på Infrastrukturdepartementet och frågor om äldreomsorgen och bostadstillägg hanteras på Socialdepartementet. Riksdagen stiftar lagar och beslutar om statsbudgeten, bland annat. I riksdagen finns civilutskottet och socialutskottet som hanterar bostadsfrågor och frågor som rör äldre.

Ansvariga myndigheter

Boverket tar exempelvis fram föreskrifter för investeringsbidraget för äldreboende. Socialstyrelsen är kunskapsmyndighet för socialtjänst, hälso- och sjukvård och därmed äldreomsorgsfrågor. Pensionsmyndigheten administrerar bostadstillägget. Länsstyrelserna tar fram byggprognoser för regionerna, samlar statistik från kommunerna till Boverket. De administrerar och beviljar Boverkets investeringsstöd för boende anpassade för äldre.

Kommuner

Sveriges 290 kommuner ansvarar för sina invånare och för att leva upp till lagar, såsom socialtjänstlagen som reglerar hemtjänst och särskilt boende (Säbo), samt lagen om bostadsförsörjningsansvar. Kommunerna har i sin tur nämnder med folkvalda politiker som hanterar bostads-, bygg- och äldreomsorgsfrågor. Ansvaret för frågorna brukar ligga hos byggnadsnämnden (ansvarar för stadsbyggnadskontoret), socialnämnden (ansvarar för socialtjänsten) och vård- och omsorgsnämnden (ansvarar för LSS, Säbo, andra kommunala sjukvårdsinrättningar).

Andra instanser och organisationer som också påverkar bostadspolitiken:

SKR – medlems- och arbetsgivarorganisation för landets alla kommuner och regioner. Stödjer sina medlemmar i frågor kring byggande, infrastruktur och äldreomsorg.

Politiska partier nationellt och i kommunen som lägger fram politiska förslag, opinionsbildar och svarar gentemot sina väljare.

Intresseorganisationer som exempelvis PRO, SPF, Hyresgästföreningen, Sveriges allmännyttan, Mäklarsamfundet med fler, som vill påverka bostadspolitiken utifrån medlemmarnas intressen.

Företag och organisationer inom bygg och bostad såsom kommersiella eller kooperativa byggbolag eller kommunernas fastighetsbolag/allmännyttan.

Stefan Attefall, Landshövding i Uppsala



Foto: Lisbet Spörndly

”Jag brinner för att främja gemenskap i bostadsplanering”

Stefan Attefall är kanske mest känd för de så kallade ”Attefallshusen” som han skapade under sin tid som civil- och bostadsminister i Reinfeldt-regeringen. Idag har han en annan roll – som landshövding i Uppsala.

Stefan Attefall menar att bostadsfrågan är komplex: politiken styrs från både statlig och kommunal nivå, där också flera myndigheter är inblandade. Och sen hela bostadsmarknaden i sig. ”Man vinner sällan val på bostadsfrågan, samtidigt som den behöver komma högre upp på den politiska dagordningen” konstaterar han.

Han understryker att kommunerna har en viktig roll. Och att de behöver arbeta mer tvärssektoriellt: ”Stadsbyggnadskontoret behöver få in ett helhetstänk, och tänka in äldres behov i den kommunala bostadsplaneringen, som också handlar om exempelvis hemtjänst.”

Men Sveriges äldre är ingen homogen grupp. Det finns lika många sätt att leva som människor och olika slags behov, där många ställer allt högre krav på sitt boende. Stefan Attefall lyfter fram att det behövs attraktiva och variationsrika boenden.

Något som Stefan Attefall brinner för är att främja gemenskap i stads- och bostadsplanering.

”Arkitekter och stadsplanerare behöver tänka mer på att bygga naturliga mötesplatser, få in gemensamhetslokaler för att få till mänskliga möten och sociala ytor.”

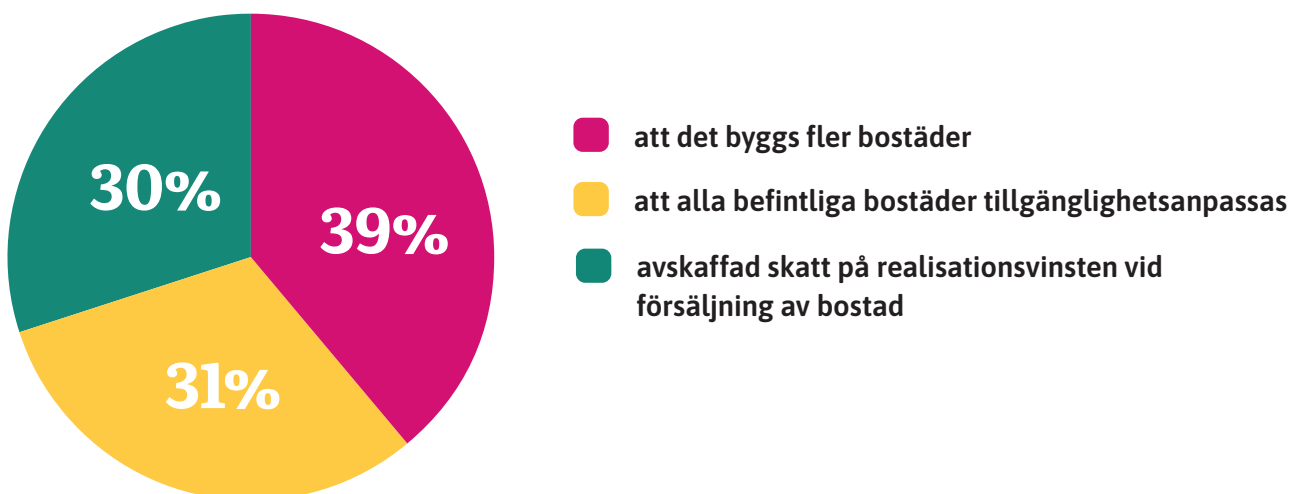
Att äta en bit mat ihop, ha bra ställen att umgås på och få tillgång till olika slags service, kommer att bli allt viktigare anser han. ”Det bör bli starkare i framtiden”.

Just nu ser många kommuner en sviktande konjunktur, med allt färre nybyggnationer. Stefan Attefall lyfter fram att kommunerna behöver ha en planberedskap, där de redan tagit fram detaljplaner som är redo att skrida till verket när konjunkturen vänder och ekonomin finns. Han tycker också att man ska våga lite mer och testa nya idéer, kanske bygga om en befintlig byggnad på ett spektakulärt sätt. ”Men då kan mer liberala byggregler behövas”, menar Stefan Attefall.

Medlemsundersökningen

Under våren 2023 genomfördes en undersökning utförd av Novus bland PRO:s medlemmar. Det var drygt 15 000 medlemmar som svarade på 30 frågor om sitt boende, ekonomi och vad de anser att PRO bör prioritera. Nedan kommer några utdrag från undersökningen:

Vilka av följande reformer eller initiativ relaterade till boendsituationen för äldre skulle du vilja se prioriteras av politiken?



Vilken typ av bostäder bör prioriteras när nya bostäder planeras?

58%

Nästan 6/10 (58%) anser att hyresrätter med låg hyra bör prioriteras när nya bostäder planeras.

48%

5/10 (48%) tycker bostäder avsedda för personer som är 55 år eller äldre.

34%

34% tycker särskilt boende för äldre.

Öppna svar:

Bostäder anpassade för äldre (marklägenheter lyfts ofta),
Trygghetsboende,
Hyresrätter

Hur upplever du utbudet av bostäder som är anpassade till äldre i din kommun?

38%

Upplever att utbudet av bostäder som är anpassade till äldre i sin kommun är dåligt

33%

Upplever utbudet som bra

29%

Nästan en tredjedel (29%) är osäker eller vet inte.

3%

Upplever ett mycket bra utbud

51%

Av de som bor på seniorboende upplever ett bra utbud

Vilken är den främsta anledningen till att du önskar bo kvar?

58%

Anger att den främsta anledningen till att vilja bo kvar är möjligheten att fortsätta leva ett självständigt liv.

23%

Uppger även att de önskar bo kvar för att kunna bo i närmiljön, där vänner, familj och bekanta finns.

Sussie Andersson, PRO-medlem i Ludvika



Foto: Boo Ericsson

”Jag ger mig inte!”

I 44 år har Sussie Andersson bott i sin lägenhet, en hyresrätt på våning fem av nio på Grågåsvägen i Ludvika.

”Det är lite för stort sedan min sambo gick bort”, berättar hon. Sussie har tre rum och kök – lägenheten är på 72 kvadratmeter.

Efter en del hälsoproblem behöver Sussie, som fyllt 86 år, rollator när hon rör sig ute. Hon använder den en del inomhus också. Huset är byggt i början av 1960-talet men lägenheten är praktisk med låga trösklar mellan rummen.

Varje måndag tar hon bilen till PRO-föreningen. Just nu sticker PRO:arna bebiskläder, plagg som skickas till Ukraina som hjälp till befolkningen där som lider av kriget.

Hyresvärden, allmännyttiga Ludvikahem, byter fönster i Sussies hus. Fönsterbytet behövdes verkligen, konstaterar hon. ”Men de använder den stora hissen i huset för att ta upp de nya fönstren, så jag måste åka med den lilla. Och i den lilla hissen får jag knappt plats med min rollator”, suckar hon.

Än har hon inte hört något om högre hyror nästa år, men hon är orolig över att fönsterbytet ska medföra att det blir dyrare. Hon är medlem i Hyresgästföreningen. Idag har hon knappt 6 700 kronor i hyra varje månad.

”I augusti fick jag bostadstillägg för första gången”, berättar Sussie. ”Folk har sagt till mig länge att jag borde söka. Det var ett väldigt sjå att få fram alla uppgifter som efterfrågades i Pensionsmyndighetens blanketter och sen tog det lång tid att få ett beslut. Men jag ger mig inte!” berättar Sussie. Ungefär 2 000 kronor mer i månaden innebär beslutet om bostadstillägg för henne.

Någon hjälp med hemtjänst får inte Sussie. Hon har själv arbetat många år i hemtjänsten, innan hon blev sjuk och fick sluta. Sonen, som arbetar som elektriker, hjälper henne en del. Att flytta vill hon inte. ”Det orkar jag inte!” konstaterar hon.

Aktuell forskning om bostadspolitik

Det sker mycket intressant forskning om bostadsfrågor vid svenska lärosäten. Ny forskning bör finnas med när nya bostäder planeras. Här presenteras ett axplock av vad svenska forskare på senare tid kommit fram till om bostadsfrågorna.

Kris i bostadsfrågan

Staten har dragit sig tillbaka och marknaden styr hur byggandet och utbudet av bostäder ser ut i samhället. Det har forskare vid Institutet för bostads- och urbanforskning, IBF, kommit fram till i en ny bok: *Kris i bostadsfrågan – för en solidarisk bostadspolitik*. För att Sverige åter ska få en jämlik och solidarisk bostadspolitik som kan bidra i klimatomställningen måste staten ta större ansvar, menar forskarna.

”Med en solidarisk bostadspolitik menar vi ett jämlikt och inkluderande bostadssystem som utgår från låginkomsttagares behov. Vi har sett hur marknadsorienteringen snarare fostrar konkurrens och individualism. Med solidariskt bostadssystem menar vi att alla ska ha möjlighet att skapa sig ett värdigt hem till en rimlig kostnad, och där staten tar ett större ansvar”. Det säger Dominika V. Polanska, en av forskarna som skrivit boken.

Boken bygger på flera års forskning om svensk bostadshistoria. En av deras slutsatser är att de senaste trettio årens bostadspolitik inte har blivit bra. Det har förvisso byggts bostäder, men inte de bostäder människor har behövt. En annan slutsats är att allmännyttan har fått en svagare roll, vilket är negativt för bostadsmarknaden.

Nybyggnation gynnar alla inkomstgrupper

Nybyggda bostäder är dyrare att bo i än bostäder i det äldre bostadsbeståndet. Följaktligen är det till stor del människor med högre inkomster som flyttar in i nybyggda bostäder. Men nybyggnation gynnar även personer med lägre inkomst. Det har nationalekonomerna Che-Yuan Liang och Gabriella Kindström kommit fram till i en forskningsstudie.

”Våra resultat visar att nyttan av nya bostäder är jämnt fördelad mellan invånare från olika inkomstgrupper. Även om det i första hand är människor med höga inkomster som får tillgång till nya bostäder, skapar dessa bostäder ringar på vattnet och förbättrar indirekt boendeanalternativen för människor med låga inkomster. En av förklaringarna är att människor med lägre inkomster flyttar oftare än människor med högre inkomster, vilket innebär att de oftare deltar i flyttkedjor och drar nytta av vakanser som skapas av nya bostäder.” Det säger Che-Yuan Liang, lektor i nationalekonomi vid Uppsala universitet.

Nya bostäder utformas för unga och friska

Forskaren Lilian Müller har i sin licentiatuppsats *Vem bygger vi för? – om tillgänglighet och universell utformning i stadens rum* funnit att nya bostäder byggs med unga, friska och välutbildade i åtanke. Inte pensionärer och personer med funktionsnedsättningar. Uppsatsen, som är framlagd vid Lunds universitet, visar att när det byggs för en tänkt ”normalanvändare” blir andra exkluderade.

”Personer med funktionsnedsättningar ingår inte i beskrivningen av normalanvändaren utan skildras som en särskild sorts människor, inte som medborgare som ska kunna använda de nybyggda miljöerna på lika villkor som alla andra”, säger Lilian Müller

Exempel på exkluderande arkitektur är att bostadens gemensamhetslokaler inte kan användas av rullstolsburna och att utemiljöer placeras i kuperad terräng. Ett annat exempel är att trösklar sätts in på platser i byggnader där det inte ska finnas några nivåskillnader.

Müller lyfter fram begreppet universell utformning som ett mål för byggande. Universell utformning handlar om att skapa lösningar som fungerar för så många som möjligt redan från början. Begreppet definieras i FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning – en konvention som Sverige är bunden av sedan 2009.

PRO

© Pensionärernas riksorganisation
pro.se
Maj 2024