



# Flytta eller bo kvar- gör det lättare att välja

En skrift om äldres boende

## Innehållsförteckning

Förord	3
Flytta eller bo kvar – gör det lättare att välja	4
Fler äldre	8
... som har det bättre	9
... som lever och kan vara friska längre	10
Bostadsmarknaden för äldre	12
Kommunernas nyckelroll	15
De äldres efterfrågan	16
Dyrt att flytta	16
Program för lättare val	18
Slutord	22

## Förord

Den här skriften om äldres boende har skrivits på uppdrag av Valfärdsrådslaget. Den är en konkretisering av idéer, om hur vi under de närmaste åren genom framsynt politik kan investera i att välfärden skall hålla också när befolkningen åldras. Ett huvudspår i rådslagsrapporten "Investera i vår välfärd" är att alla som kan arbetar mer och längre. Bostadspolitiken rymmer också möjligheter. Först om tio, femton år börjar de äldre äldre bli många fler, men det är nu i samhälls- och bostadsplanering som vi kan lägga grunden för att välfärd, vård- och omsorgsbehov bland äldre skall klaras då.

I hela arbetet med skriften har min man Göran Anderson bidragit. Tillsammans har vi besökt Gävle, Köping, Motala, Mora och äldredagar i Västerås. Ett varmt tack går till alla i bostäderna, hos kommunerna och bostadsföretagen som vi träffade där. Ett tack också till SABO för fint inspirationsseminarium om äldres boende och till intervjuade i Malmö, Malung, hos HSB, PRO, Riksbyggen, äldreboendedelegationens sekretariat, JMAB, Försäkringskassan med flera. Slutligen framhålls med uppskattning att arbetet i hög grad underlättats av berörda myndigheters och organisationers informativa och begripliga hemsidor.

Undertecknad ansvarar för innehållet i skriften men jag har tagit till mig kloka synpunkter från valfärdsrådslagets sekretariat och från en referensgrupp av experter och vänner, Anna Hedborg, Anna-Greta Leijon, Monika Olin-Wikman, Berit Rollén och Karin Rudebeck.

Stockholm/Mora den 27 november 2008



Gun-Britt Andersson

## Flytta eller bo kvar – gör det lättare att välja

Snart, redan 2015, är en femtedel av alla som bor i Sverige över 65 år. Den stora fyrtiotalistgenerationen har då fyllt på kollektivet ålderspensionärer med mer än 300 000. Till stor del handlar det om individer och par som ser fram emot många aktiva år innan ålderskrämpor och sjukdom binder. Det handlar om generationer som präglats och omformat det moderna Sverige och som har ord om sig att kunna ta för sig. Hur de nya äldre som går in i vad som ibland kallas den tredje åldern väljer och kan välja att ordna sina liv har stor betydelse för den svenska välfärden. Det har betydelse för att de själva skall kunna lita på att få god vård och omsorg den dag de behöver det och för att vår modell med solidarisk finansiering av likvärdig välfärd för alla skall hålla.

Huvudspåret i välfärdsrådets rapport ”Investera i vår välfärd” för hur välfärdens finansiering skall klaras när förväntningarna stiger och befolkningen blir äldre är att alla som kan, arbetar mer och längre. Ett mål preciseras att vi i genomsnitt skall förlänga arbetslivet med 3 år. Vi skall också ha rätten, men inte skyldigheten att stanna kvar i jobb till 70-årsdagen. Det är ju inte bara de äldre som berörs av detta. Om tendensen kan brytas att unga kommer in på arbetsmarknaden allt senare, frånvaro och ”förtidspensionering” på grund av ohälsa minskar och sysselsättningen också bland de nya svenskarna ökar blir de arbetade timmarna fler och den finansiella basen för välfärdssamhället stabilare. En stor och kanske störst potential för ökat arbetskraftsdeltagande finns ändå i att vi som äldre bidrar till att den genomsnittliga faktiska pensionsåldern skjuts upp. Den har för kvinnor som arbetade när de var 50 år höjts med drygt ett år till 63,4 år från år 2000 och för män med ett knappt år till 63,5 år. Med fortsatta förbättringar av de äldres hälsa och den tydligare arbetslinjen i det nya pensionssystemet, liksom i nyare avtalspensioner är det fler och fler äldre som vill och kan arbeta. Talande siffror är att sysselsättningen bland 60-64 åringar ökat från 48,3 % till 58,8% av alla i åldersgruppen mellan år 2000 och 2007 (OECD Employment Outlook 2008). I åldersgrupperna 55-64 år var det 2007 bara Island och Nya Zeeland som kunde notera högre sysselsättning än Sverige.

Äldres boende är också central för den egna tryggheten och livskvaliteten – för välfärden och det har samhällsekonomisk betydelse. Den här skriften skall handla om hur äldre bor och hur bostadsmarknaden ser ut för äldre som vill ändra sitt boende innan vård- och omsorgsboende (särskilt boende) är enda alternativ. De ekonomiska drivkrafterna som spelar in för de enskilda diskuteras, liksom kommunernas och bostadsföretagens tänkande och planer. Den bärande ambitionen är att se på frågorna från de äldres eget perspektiv. Hur intresserade är de/vi av att flytta till något bättre anpassat än en stor lägenhet där barnrummen står tomma, en villa eller radhus med trädgård när pensionering ger möjligheter till nya upplevelser men ökande ålder förr eller senare för med sig behov av att förenkla

vardagen? Hur ser de ”unga” äldre på att ändra sitt boende tidigt för att kunna bo kvar så länge som möjligt i en invand miljö också när ålderskrämporna sätter in? Utgångspunkten är att vård- och omsorgsboende av god kvalitet skall finnas för alla när det behövs men att de äldre själva kan ta ett stort ansvar för att ordna för sitt eget boende och välbefinnande dessförinnan. Det är detta dessförinnan som vi skriver om här.

I diskussioner om äldres boende har kvarboende blivit en dominerande princip, men är detta en prioritet också för de yngre pensionärerna och hur ser valmöjligheterna i praktiken ut för dem som finner sig ha växande behov av vård och omsorg? Hemtjänst för vård och omsorg har utvecklats för att klara allt större behov i de äldres hemmiljö under senare år. Det har varit i linje med vad de flesta äldre kanske vill. Frågorna ställs nu ändå om principen om kvarboende av kommunalekonomiska skäl drivits för långt? Mellan år 2000 och år 2006 har antalet platser i särskilt boende för äldre (vård- och omsorgsboende som äldreboendedelegationen mer adekvat vill beteckna det) minskat från 121 000 till knappt 99 000. För hemtjänsten gäller å andra sidan att fler får hjälp och att timmarna blir fler. Kostnaderna för de olika tjänsterna inom vård och omsorg för äldre varierar kraftigt från kommun till kommun. En viktig faktor är ändå att man för den genomsnittliga kostnaden för en plats i särskilt boende på 480 000 kr om året får åtskilliga hemtjänsttimmar. Inte sällan hörs berättelser om att kommuner hänvisar till hemtjänsten i stället för att erbjuda plats i vård- och omsorgsboende.

Kan den här utvecklingen fortsätta och vill de äldre det? Berit Rollén och Monika Olin Wikman har i en debattskrift nyligen slungat ut att de inte vill bli gamla om äldreomsorgen kommer att fortsätta att se ut som den gör idag. De vill kunna välja sitt boende, successivt få tillgång till mer service och ha större inflytande över sin vardag också när de blir ”biståndsberoende”. De menar att vi som äldre själva måste vara med och betala mer för detta. När allt fler som pensioneras – kvinnor och män – utöver grundpension också har inkomstpension från arbete är det fler som har en hygglig ekonomisk standard som pensionärer. Det stora flertalet har också tillgångar i form av ägd bostad, hus eller bostadsrätt. Men det gäller inte alla och utmaningen kvarstår att garantera en god och värdig äldreomsorg för alla och samtidigt ha råd med andra centrala delar i välfärden också fastän de äldre successivt blir så många fler.

Demografin ser dessbättre ut så att det främst är de yngre pensionärerna som ökar i antal under de närmaste åren. För dem, ända tills de blir 75 år har inte kommunerna högre utgifter i sina budgetar än för de i yrkesverksam ålder. Behoven av samhällets insatser börjar komma efter 75-årsåldern och i större omfattning från 80 och 85. Det är först 2020 som antalet i befolkningen som är över 80 år ökar mer påtagligt då de beräknas vara 40 000 fler än idag för att sen bli ytterligare 240 000 fler under de kommande tio åren, när den siste fyrtiotalisten fyller 80.

Från demografiska utgångspunkter betyder det att vi har tid på oss att avvärja domedagsprofetior om att det kommer att bli omöjligt att klara den generella välfärden när befolkningen åldras. Jämfört med många andra länder är inte bara demografien gynnsam. Vi har också i utgångsläget en hygglig grund att stå på genom ett robust pensionssystem, relativt höga födelsetal, positiv nettoinvandring och en jämförelsevis väl utbyggd vård och omsorg för äldre. Men möjligheterna att investera och säkra tryggad välfärd också för de kommande årtiondena måste tas till vara genom politik, attitydförändringar och handlande idag.

Ett område för handlande där valen gör skillnad är boendepolitiken för äldre. Några mer omfattande studier finns inte men mycket tyder på att när äldre som fortfarande är aktiva söker sig till ett mer anpassat boende, till gemenskap och tillgång till service så bevaras eller ökas den personliga välfärden. Man får mer stimulans och även möjlighet att, med stöd av nätverk med släktingar eller grannar, som man valt eller delar erfarenhet med, kunna klara vardagsbestyren också när kroppskrafter och orienteringsförmåga avtar. Behovet av en plats i vård- och omsorgsboende liksom tunga hemtjänstinsatser verkar inträda senare. För den enskilde och samhället innebär det att anpassat boendet är viktigt som en investering i välfärd för de äldre och i möjligheterna att finansiera välfärden. Kommer fyrtiotalisterna som varit vana att bryta ny mark nu i fortsatt aptit på livet och med sina resurser att efterfråga bättre seniorboende? Kommer de att bidra till att ett nytt intressant segment på bostadsmarknaden utvecklas och till att det blir resurser över för att de och andra skall få god och likvärdig vård och omsorg den dagen det behövs? Ja, varför inte? De har alla förutsättningar för att ta ansvar för sitt eget boende och service under många år som äldre.

Tittar man på olika kommuners och byggföretags planer kan man konstatera att det definitivt finns ett ökat intresse för seniorboende. En marknad med både utbud och efterfrågan växer fram. Vi tror ändå att det under de närmaste åren kan vara strategiskt ur både äldre- och bostadspolitiska perspektiv att ta initiativ och genomföra insatser för fler och bättre anpassade bostäder för äldre.

Ett av den bostadspolitiska arbetsgruppens förslag är att kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen skall skärpas. I ett sådant skärpt ansvar ingår naturligen att sörja för mer anpassat boende för äldre i takt med att befolkningen åldras. Äldreboendedelegationen tar ett steg i den riktningen med förslagen som diskuteras om att i lag uppmana kommunerna att se till att det byggs trygghetsbostäder – en särskilt servicetung form av seniorboende. Det finns dock skäl att gå längre och konstatera att kommunerna som en del av sitt bostadsförsörjningsansvar måste se till att det finns lämpliga bostäder med olika upplåtelseformer för den femtedel av befolkningen som är över 65 år liksom för andra grupper. Vi tror att ett sådant generellt angreppssätt bäst kan tillmötesgå de äldres skiftande behov och preferenser och att det också ger bäst resultat för bostadsmarknaden i form av flexibilitet och flyttkedjor. Genom ett mer generellt angreppssätt borde det underlätta för kommuner och bostadsföretag att samlokalisera och planera bostadsområden och service så att eget boende kan kännas tryggt längre och så att successivt ökade behov av vård- och

omsorg lättare kan tillgodoses i hemmet. Framsynt stadsplanering och samverkan över förvaltningsgränser liksom med landstingen, bostadsföretag och boende bör också kunna bidra till att en övergång eller flytt till vård- och omsorgsboende inte blir ett traumatiskt skifte för den äldre då allt invariant i miljö, intressen och levnadsvanor ställs på ända.

Två tredjedelar av de äldre mellan 55 och 75 år bor i villa/radhus och ytterligare många i ägd bostadsrätt. Det finns inte någon löpande statistik hur boendet i flerfamiljshus för olika åldergrupper fördelar sig mellan bostadsrätt och hyresrätt. Slutsatsen att hyresrätten överväger något framgår av SCB:s särskilda rapport 2003 om hur befolkningen bor. De äldre som bor i ägd bostad har i allmänhet små eller obefintliga skulder kvar på denna. Enligt Statistiska centralbyrån har 65-74 åringar den största nettoförmögenheten av alla i genomsnitt. Männerna hade 2005 i genomsnitt 1235 000 kronor och kvinnorna 810 000. En stor del av detta finns i fastigheter och andra reala tillgångar.

Det är inte ovanligt, särskilt bland kvinnor, att man har mycket lite att röra sig med för löpande utgifter därför att pensionen är låg men att de bundna tillgångarna i en bostad är avsevärda. Den som är i den situationen tvekar mycket av rent ekonomiska skäl att lämna en betald bostad med låga månadskostnader för någon mer bekväm central lägenhet där hyran/och eller insatsen är hög. Pensionen är kanske inte högre än att man skulle ha rätt till bostadsbidrag, men om den tidigare bostaden behålls eller säljs blir tillgångarna kanske så stora att de diskvalificerar i en bostadsbidragsprövning. Vi kommer att argumentera för att bostadsbidragen för pensionärer förbättras så att äldre med små inkomster och begränsade resurser i övrigt kan söka sig till anpassat boende också fast hyran har höjts till exempel efter att hiss installerats i en fastighet. För äldre som tvekar att realisera fast egendom för att kunna bo bättre vill vi som föreslagits i det bostadspolitiska programmet och i motion i Riksdagen ta bort räntan på uppskovsbeloppen. Vi vill också pröva införandet av någon form av stöd för att den, som sätter av en del av sina tillgångar på ett sparkonto/försäkring för att betala en högre hyra/avgift i ett nytt boende, skall kunna bo kvar också när kapitalet förbrukats. I ett anslutande avsnitt utvecklas våra förslag närmare men först vill vi ge lite mer bakgrund om de äldres situation och om hur det ser ut på bostadsmarknaden för dem. Ett antal intervjuer med aktörer på bostadsmarknaden och äldre som gjort sina val eller som står inför val att flytta eller bo kvar redovisas löpande i texten.

## Fler äldre

Medan den totala befolkningen i Sverige väntas öka med ungefär 340 000 från 2007 till 2015, blir alla de som är mer än 65 år 320 000 fler. Det betyder att nästan hela befolkningsökningen ligger där. Det är fyrtiotalisterna som börjat gå i pension så fortfarande fram till 2020 är det främst gruppen yngre äldre som fylls på. Mycket tyder på att de tar med sig en aktiv livsstil in i pensioneringen. Allt fler kommer att arbeta med gamla och nya arbetsuppgifter efter 65-årsdagen, de kommer att resa, vara starka konsumenter och intresserade av att bo bra. Som framgår av tabellen blir de äldre äldre påtagligt fler först efter 2015 och i än högre grad efter 2020.

Pensionärernas andel i procent av totalbefolkningen

År	65+	65 - 79	80+
2007	17,5	12,1	5,3
2015	20,2	15,0	5,2
2020	21,1	15,7	5,4
2030	22,9	15,3	7,6

Pensionärskollektivets storlek (tusental)

År	65+	65 - 79	80+
2007	1608,5	1117,4	491,1
2015	1928,8	1434,9	493,9
2020	2059,8	1528,2	531,6
2030	2302,4	1534,7	767,7

Pensionärskollektivets ökning i procent

År	65+	65 - 79	80+
2007-2015	19,9	28,4	0,1
2015-2020	6,8	6,5	7,6
2020-2030	11,8	0,4	44,4

Källa: SCB

## ... som har det bättre

Jämfört med tidigare generationer kommer andelen pensionärer som enbart har grundpension att minska. Under de nya pensionärernas yrkesverksamma år har sysselsättningen varit hög och utvecklats särskilt starkt för kvinnorna. De flesta kommer därför att ha inkomstillskott från allmän tjänstepension, (gamla och nya systemet) andra avtalade tillägg och eget sparande. De som nu går i pension har också varit med om och drivande för de så kallade rekordårens kraftiga utbyggnad och modernisering på bostadsmarknaden. Många har kunnat göra ”bostadskarriär” genom arbete, sparande och periodvis gott stöd av generösa avdragsregler för lån liksom genom värdestegringen på fastigheter och bostäder. Närmare två tredjedelar av de som är mellan 65 och 74 år bor i småhus och en ännu större andel av dem som är mellan 55-64 år. Omkring 40% av de övriga har bostadsrättslägenheter.

Äldres boende för delat på boendeformer

Ålder	Småhus	Flerfamiljshus	Särskilt boende
65 - 74	62,6	36,1	0,6
75 - 84	45,2	48,3	3,7
85 +	28,9	42,8	16,8

Källa: Aktuellt på äldreområdet 2007. Sveriges Kommuner och Landsting

Värdet på bostäder och därutöver finansiella tillgångar placerar de unga äldre bland dem som har den starkaste ekonomin i det svenska samhället. Statistiska centralbyrån beräknade 2007 65-74-åringarnas nettoförmögenhet till mer än en miljon kronor i genomsnitt. Näst förmögnast var då 50-64-åringarna som hade 940 000 kronor. Så många som 93% respektive 96% av samtliga i åldersgrupperna ingår med positiva nettotillgångar i underlaget. Siffrorna innebär självklart inte att alla nya pensionärer är ekonomiskt starka men väl att en övervägande majoritet har goda ekonomiska möjligheter till exempel att vara aktiva på bostadsmarknaden. Att de nya årgångarna pensionärer har det bättre ställt har redan fått till följd att antalet som får bostadstillägg minskat under senare år.

## ... som lever och kan vara friska längre

Bland forskare och ekonomiska prognosmakare undersöks och diskuteras det livligt hur kostnaderna för vård och omsorg, inklusive sjukvård, påverkas av att befolkningen åldras. De blir självfallet högre men frågan är hur mycket de behöver öka. Ett sätt att analysera vad som kan komma att krävas är att se på olika åldersgruppers offentliga nettokonsumtion. Den är högst för barn och för de allra äldsta. De yngre pensionärerna däremot belastar inte de kommunala utgifterna mer än de medelålders yrkesverksamma. Om den tredje åldern, (och för den delen den andra) kan förlängas på bekostnad av den fjärde ökar vård- och omsorgsbehov i lägre takt än antalet som är äldre än 80 och 85 år. Medicinska framsteg förklarar en betydande del av den ökade medellivslängden, men andra faktorer som höjd utbildningsnivå, mindre slitsamt arbetsliv rent fysiskt med mera spelar också in, liksom olika livsstilsfaktorer. Bättre mat – men för mycket, minskad rökning – men ökad alkoholkonsumtion, mycket stress, faktorerna är många. Forskarna är inte överens om vi fortsätter att gå mot längre och friskare liv eller om det bara blir längre och rätt mycket sjukare under flera år mot slutet. Vi kan inte ha någon bestämd uppfattning om detta i den här skriften men väl om att det är viktigt nu och framöver att ta fasta på och försöka förstärka faktorerna som främjar folkhälsan och livskvalitet bland äldre och som kan skjuta upp vård- och omsorgsbehov.

Det är inte bara i Sverige som befolkningen åldras. Det är snarare så att andra länder i vår omvärld har en svårare situation framför sig. Vår relativt långa historia som välfärdssamhälle gör att Sverige nu har bland de högsta andelarna av befolkningen över 65 och 80 år. Men andra länder kommer efter och särskilt de som haft låga födelsetal under lång tid går mot svåra demografiska och samhällsekonomiska utmaningar. OECD har gjort beräkningar över hur mycket statsutgifterna i olika länder behöver öka fram till 2050 för att klara vård- och omsorg för en åldrande befolkning med och utan reformer. Osäkerheten i dessa siffror är självklart stora men de visar trösterikt ur ett svenskt perspektiv att vi står inför den minsta utmaningen. I storleksordningen fyra procentandelar mer av den samlade produktionen kommer Sverige att behöva satsa vid en enkel trendframskrivning medan motsvarande siffror för länder som Irland, Italien och Japan är kring mellan drygt sex och närmare åtta procentandelar av BNP. Det relativt beskedliga ”betinget” för Sverige beror dels på demografin men också på att vi redan har satsat mer än andra på att bygga ut vård och omsorg för äldre. Det mindre trösterika för Sverige är samtidigt att vi tillsammans med Danmark redan tar ut mest i skatt. Utrymmet att få bättre råd genom högre skatter är därför begränsat. Utmaningen för oss är att arbeta mer och fortsätta att höja produktiviteten i den svenska ekonomin, inklusive i välfärdstjänsterna. Med sådana åtgärder beräknade OECD i den refererade undersökningen att Sverige bör kunna få ner det ökade kostnadstrycket 2050 för vård och omsorg av äldre med hälften, det vill säga till en utgiftsökning för vård- och omsorg av äldre med två procentandelar av bruttonationalprodukten. I sina beräkningar kan

OECD förvisso ha tagit med åtgärder som inte är i linje med tradition och värderingar i vårt samhälle. Siffrorna visar ändå att en fortsatt solidarisk välfärdspolitik, liksom vård- och omsorg för äldre av god kvalitet är inom räckhåll. Varningarna om att befolkningens åldrande obönhörligen slår mot vår konkurrenskraft skorrar illa som borgerligt gnäll när vi jämför med hur grannarna har det.

## Bostadsmarknaden för äldre

Det rör sig på bostadsmarknaden för äldre. Boverket räknade 2007 med att det fanns 28 000 lägenheter som kunde betecknas som seniorbostäder och att det i nyproduktionen fanns planer på ett tillskott om 7 000 ytterligare under de närmaste två åren. Tidigare har seniorbostäderna i många fall tillkommit genom att servicehus, som inte utvecklats till särskilt boende byggts om eller omdefinierats men nyproduktionen beräknas nu svara för 75% av det nya utbudet. De facto är det därutöver en hög andel äldre som efterfrågat de nya, fina och dyra bostäderna i centrala lägen som dominerat nyproduktionen under senare år. Västra hamnen i Göteborg, Hammarby sjöstad, älvstranden i Mora och Köpingshems nya hyresfastigheter i Borensberg är exempel. Detta måste ses som en naturlig utveckling som det finns all anledning att uppmuntra.

En bostadspolitik för en befolkning där en femtedel är över 65 år blir inte effektiv om den fokuserar på särlösningar. Den måste naturligen syfta till att hänsyn skall tas till äldres liksom till andra gruppers behov i kommunernas planering och på marknaden. Att bostäder är anpassade för äldre innebär att den fysiska tillgängligheten ute och inne skall vara god för personer med nedsatt rörelseförmåga. Inne handlar det om något bredare dörrar, att det skall vara fritt från trösklar eller andra hinder, hiss om inte bostaden ligger på bottenvåningen, rymliga våtutrymmen och dylikt. Som grundkoncept är detta inte några märkvärdigheter men innebär att Boverkets högre byggnorm skall vara uppfylld. Bostäder som på detta sätt är tillgängliga för äldre kan mycket väl också vara attraktiva till exempel för barnfamiljer. De behöver också rejäla våtutrymmen och barnen älskar att ta sig runt i lägenheter på sparkcykel eller på annat sätt utan att stoppas av trösklar. Därmed inte sagt att alla bostäder kan eller bör rustas till den tillgängligheten. Det finns gott om unga bostadssökanden, studenter och andra som vill ha fräscha bostäder men inte nödvändigtvis hiss.

Den yttre miljön är också central för att en bostad skall ha god tillgänglighet och vara anpassad för äldre. Närhet till kommersiell och annan service, till en vårdcentral liksom lätt åtkomst till dessa, till en gård eller andra gröna ytor kan vara lika viktigt som att enbart en lägenhet fungerar väl. Ingen vill bli fånge i sitt eget hem.

Runt om i landet finns behov av och pågår upprustning och förnyelse av de många bostäderna och bostadsområdena som kom till under de stora utbyggnadsperioderna på 60- och 70-talen (miljonprogramsåren.) I det bostadspolitiska programmet som ingår i rådslaget är det en central tanke att prioritera satsning på upprustning, förnyelse och komplettering för att göra våra bostadsområden attraktiva och för att de skall svara mot skiftande behov nu och framöver. Kommunernas bostadsförsörjningsansvar betonas och en lagstiftad skärpning föreslås. I samspel med bostadsmarknadens aktörer, företagen, de boende och de som behöver en ny bostad är det kommunerna som måste ta ansvar för att det skall finnas överkomliga bostäder för olika grupper. Ungdomar måste kunna hitta en bostad när de skall flytta hemifrån eller bilda familj. Flyktingar skall kunna tas emot och är man eller vill man

vara en tillväxtkommun måste också andra nyinflyttade kunna hyra eller köpa bostad till rimlig kostnad. Att de äldre blivit och blir allt fler är för alla en faktor att räkna med i stads- och bostadsplaneringen. Det här vet många kommuner och det finns goda exempel att lyfta fram på hur man tar sig an utmaningarna. Många har bostadsförsörjningsprogram. Som en del i underlaget för planeringen kring äldres boende har till exempel Borås gjort en inventering av tillgängligheten för äldre ute och inne i hela bostadsbeståndet. Kommunen har sedan ställt upp krav som måste vara uppfyllda för olika nivåer av tillgänglighet och erbjuder sedan fastighetsägare certifiering utifrån dessa kriterier. Fem ”Bokvämt”-stjärnor får bostäder/fastigheter som är tillgängliga både ute och inne för rullstolsburna. Tillgänglighet med rullator ger fyra stjärnor och för tre stjärnor skall den som är begränsat rörlig men inte är beroende av hjälpmedel kunna ta sig fram på egen hand. Inventeringen och certifieringen är kommunala insatser som tillsammans med stadsplaneåtgärder kan sporra bostadsföretagen till systematiska satsningar för att öka tillgången på bostäder för äldre i det ordinarie beståndet.

Bostadsföretagen, allmännyttiga och andra kan å sin sida på många olika sätt ”kundanpassa” sitt bestånd till en krets av äldre hyresgäster/bostadsrättsinnehavare. Äldre som bor i hyreslägenheter återfinns till övervägande del i det äldre beståndet, i två-trevåningsfastigheter från 40 och 50-tal och även i miljonprogramshus. I de äldsta är det vanligt att hiss saknas och att trappuppgångar och dörrar är trånga. Källare, tvättstugor och vindsutrymmen är ofta svåråtkomliga. Många äldre får problem och hemtjänsten besvärliga arbetsvillkor. Att installera hissar framhålls av insatta som den enskilt effektivaste åtgärden för att öka tillgängligheten. Det är samtidigt kostsamt, omkring miljonen kronor för en trappuppgång. Det kan betyda upp till en tusenlapp i månaden i påslag på hyran om de boende/hyresvärdarna skall bekosta installationen själva.

Hissbidrag har funnits tidigare i begränsad omfattning. Men att installera hiss behöver inte alltid betyda stora hyreshöjningar. Generellt ökar det fastigheternas attraktivitet och värde och det finns exempel på att installation av hissar kan vara direkt lönsamt för ett bostadsföretag. Både allmännyttiga och privata bostadsföretag har från tid till annan särskilt på mindre orter haft problem med outhyrda lägenheter eller åtminstone mindre än optimal beläggning och omsättning. Lägenheter som står tomma ger högre hyra för dem som bor i ett område. ”Strukturanpassningsprogrammet” hos Malungshem innehöll, dels den mest omtalade komponenten att flerbostadshus revs men, dels också att en långa byggdes om till hotell och till sist att hiss installerades i några uppgångar. Lägenheterna där bjöds ut till och visade sig attraktiva för äldre. Beläggningsgraden i beståndet blev högre och hissinstallationen kunde ”räknas hem” utan hyreshöjningar. På samma gång kom fler småhus ut på en marknad med rätt låga priser som barnfamiljer kunde flytta in i. Lägenheterna som ”familjebildarna” lämnade blev i sin tur tillgängliga för ungdomar och inflyttade.

I Bostadsstiftelsen Platens bestånd av 6 000 lägenheter i Motala har samma strategi tillämpats i stor skala. I ett område kunde man ordna det så att trappuppgångarna i en hel huskropp försågs med hissar och att andra bostadsanpassningsåtgärder genomfördes. Kommunen blockförhyr nu detta som ett trygghetsboende, som till en del behövdes för att ersätta ett tidigare äldreboende som inte uppfyllde nya standardkrav och till en del kunde erbjudas äldre som behövde mer stöd och viss tillsyn. I "Gamla stan" med loftgångshus kunde fler lägenheter göras tillgängliga genom en hissinstallation på en huskropp. Tillsammans med en del andra åtgärder har där ett betydligt större antal lägenheter som är attraktiva för äldre skapats i det ordinarie boendet. Med genomtänkt planering och god service i hela bostadsbeståndet har Platenhus kunnat modernisera och "kundanpassa" sitt utbud, få hög uthyrningsgrad och behålla måttliga hyror.

Bland de yngre äldre är som sagt många resursstarka och de bor till övervägande del i småhus. De är nya potentiella hyresgäster eller bostadsrättsinnehavare som bostadsföretagen börjat vända sig till. HSB, Riksbyggen och John Mattson AB (JM AB) med flera både privata och allmännyttiga bostadsföretag har utvecklat koncept för seniorbostäder. Platenbostäder i Motala har ett gott exempel som inte primärt riktat sig till äldre men i praktiken blev ett attraktivt seniorboende. Längs Göta Kanal i Borensberg med vårdcentralen inom gångavstånd har man byggt 24 lägenheter i tvåvåningshus med hiss, också till vinden. I denna förtätning på en ort som ligger mellan Motala och Linköping har mest tidigare villaägare flyttat in och den genomsnittliga åldern på de boende är över 80 år.

I Köping hade det allmännyttiga bostadsföretaget inte kunnat bygga något nytt på länge och pensionärer som ville bo bekvämare var hänvisade till att flytta till Västerås eller någon annan ort. Både med och utan investeringsbidrag bedömdes hyrorna i nyproduktionen av något större hyreslägenheter bli alltför höga. Man kom då på idén att sondera intresset bland befolkningen att vara med och satsa kapital i ett punkthus i attraktivt centralt läge med 24 lägenheter som skulle upplåtas med kooperativ hyresrätt. Intresset visade sig vara mycket stort och nu står där två punkthus med sammanlagt 39 lägenheter klara och inflyttade. För en fyrrumslägenhet fick den som gick med i den kooperativa hyresrättsföreningen betala 600 000 kr i insats och hyran är omkring 6000 kr per månad. Med få undantag är de som bor i Anund-området, som det heter, pensionärer. Få av dem är än så länge vård- och omsorgsbehövande, men lägenheterna i sin helhet (inklusive stora inglasade balkonger), portar, trapphus och så vidare, är anpassade för att både de boende och hemtjänstpersonal skall få goda villkor när tyngre behov gör sig gällande. Möjlighet finns också att kunna disponera en gemensamhetslokal lätt tillgänglig på gården, något som i det här fallet inte prioriterades från början av hyresgästerna.

Köping är en industristad med arbetarbefolkning som i goda tider har hyggliga inkomster men modesta pensioner när arbetslivet är över. Både för ungdomarnas och de äldres skull behövdes rotation på bostadsmarknaden. Genom Anund-projektet blev småhus lediga för generationsskiftet och ungdomar fick tillgång till hyreslägenheter i äldre fastigheter med

lägre hyror. Erfarenheterna av satsningen på kooperativ hyresrätt är goda och allmännyttan i Köping undersöker nu förutsättningarna att tillmötesgå önskemål från äldre finskspråkiga i kommunen att få tillgång till tryggheten och gemenskapen i ett boende med kooperativ hyresrätt. Gruppen det skulle vända sig till har inte lika mycket kapital att satsa men lägenheterna som efterfrågas är också mindre. Vad Köping gjort representerar en kreativ och samtidigt försiktig strategi för komplettering och förnyelse av bostadsbeståndet. Man har byggt nytt för dem som haft råd att bidra och i slutändan fått loss bostäder till överkomliga hyror/priser för deras barn och barnbarn. Vid vårt besök i Köping började mörka moln för ekonomins framtid torna upp sig. Mer än 500 anställda vid stadens tillverkningsindustrier hade varslats om uppsägning. I ett sådant läge kan höga boendekostnader lätt bli en extra börda.

Att det är ett gynnsamt strategiskt läge nu för att bygga nytt för äldre innebär självfallet inte en rekommendation om att enbart se till dem i nyproduktionen. Men det är nu som möjligheterna finns att få med de resursstarka 40-talisterna i finansiering av nyproduktion. Deras efterfrågan på fina bostäder i attraktiva lägen bidrar till en uppgradering av bostadsbeståndet. I flyttkedjorna som uppstår kan de också på detta sätt bidra till att barn och den just nu under några år stora barnbarnsgenerationen kan komma över bostäder till rimliga kostnader.

#### **Kommunernas nyckelroll**

Äldres boende är i kommunerna en fråga både för såväl samhälls- och bostadsplaneringen som äldreomsorgen. Kommunerna kan från den sociala sidan vara med i planeringen och se till att komplettering och förnyelse i det ordinarie bostadsbeståndet liksom nybyggnation av seniorbostäder sker på så sätt att kommande vård- och omsorgsbehov underlättas. Det handlar om lokaliseringen av bostäder så att ett seniorboende läggs i närheten av vårdcentral och/eller vård- och omsorgsboende. Vad gäller vården måste också landstingen vara med i planeringen och ta ansvar för lokaliseringen av vårdcentraler. Kommunerna kan också på olika sätt bidra till att det finns samlingslokaler och aktiviteter i dessa som äldre kan engagera sig i. Tillsammans med bostadsföretagen kan de se till att infrastrukturen för enkel användning av trygghetslarm och andra tekniska hjälpmedel finns. Direkt kommunalt engagemang i anpassning av bostäder inklusive genom bidrag till hissinstallation i ett område där många äldre bor, bör heller kanske inte uteslutas. För kommunen kan det vara en klok investering för när rätten till bostadsanpassningsbidrag träder in kan en ombyggnation för en enda medborgare bli mycket kostsam.

God och framsynt samverkan behövs i alla kommuner kring de äldres boende, som uppmuntrar och underlättar för enskilda och grupper av äldre att ta eget ansvar och där olika grenar av den kommunala förvaltningen samverkar. Som tidigare beskrivits bör detta komma till uttryck i inventeringar av tillgängligheten i bostadsbeståndet för äldre och i

bostadsförsörjningsplaner. Ett krav måste också finnas på kommunerna att tillhandahålla information och någon form av förmedlingsservice till de äldre och till bostadsföretagen kring efterfrågan och utbud av bostäder anpassade för äldre.

### De äldres efterfrågan

Det är svårt att beräkna hur pass stor efterfrågan är från de yngre äldre på att kunna byta bostad. En ny bakgrundsfaktor jämfört med tidigare generationer är att så många bor i villa. En viss tendens har tidigare funnits att de villaboende söks sig till lägenheter när barnen flugit ut och orken blivit mindre. Hur relevant detta är för de många som bor i 70- och 80-talens rad- och kedjehusområden är svårt att avgöra. Bostäderna är ju ofta bekväma och grannar som ger gemenskap finns. Det kan samtidigt vara långt till affärer och till annan samhällsservice än skola och barnomsorg som behövdes när områdena byggdes ut. Mäklare på så skilda orter som Mora och Stockholm noterar ändå att ett tydligt generationsskifte pågår. De gör bedömningen att intresset bland 40-talisterna och äldre att flytta från villor och radhus skulle vara ännu större om det fanns ett större utbud av överkomliga, tillgängliga och fina lägenheter i centrala lägen.

För många både äldre och unga representerar boendet något man själv ensamt eller tillsammans med en familj lagt ner såväl ekonomiska resurser, arbete, känsla som kreativitet på att skapa. Boendet är en del av vars och ens liv och identitet som inte lätt ges upp eller byts ut. Många faktorer läggs därför i vågskålen när äldre tar ställning till om de vill bo kvar där de bott som yrkesverksamma eller om de vill söka sig till något som är bättre anpassat på längre sikt. Bland äldre par kan åsikterna också gå isär. I arbetet med den här skriften har vi flera gånger hört att kvinnorna inte sällan är mer intresserade av att flytta än männen. Till slut är ekonomiska överväganden, om inte ensamt avgörande så i alla fall mycket viktiga.

### Dyrt att flytta

Äldre som ser sig om och börjar fundera på att flytta kan ofta konstatera att de bor relativt billigt. Det mesta nya ger högre löpande kostnader. Lånen som man haft på villan eller bostadsrätten har betalats av och de som bor i hyreslägenheter återfinns till övervägande del i äldre och billigare lägenheter. Det handlar då också ofta om lägenheter i tre- och fyrvåningshusen från 40, 50- och 60-talen där hissar saknas. För de flesta som överväger att flytta till någon mer central och bättre anpassad bostad framstår kostnaden eller hyran som mycket hög.

I rådande finanskris när detta skrivs är det svårt att veta vart bostadspriserna tar vägen. Tills nyligen har ändå den som haft villa/radhus kunnat sälja och i stället köpa bostadsrätt på den ordinarie marknaden eller seniorboende. I tillväxtområden har detta i stort sett gått jämt ut eller lämnat en eftersträvad buffert för konsumtion eller för att kunna hjälpa barn och

barnbarn. På mindre orter kan efterfrågan vara så svag att det är svårt att få ut vad man lagt ut på en bostad än mindre få utrymme att flytta till något nytt och dyrt.

Den borgerliga regeringens förändringar av fastighetsskatten har försämrat den här ekvationen. Den höjda reavinstskatten väger tungt för den som bott länge i sitt hus och uppskovsränta är en ny kostnad som måste tas med i den nya bostadskalkylen. De som bor i villa/radhus och har låga inkomster och saknar tillgångar utöver bostaden klarar det i dagsläget enbart för att de löpande utgifterna också är låga för den som inte har några eller obetydliga skulder. För änkan med låg pension som vill söka sig till en mindre men bättre anpassad bostad ter sig ofta hyror och bostadsrättskostnader (insats+avgift) oöverstigliga. Möjligen kan man få bostadsbidrag men det kan kännas både osäkert och ovant.

I december 2006 hade 17% eller 287 000 ålderspensionärer bostadstillägg. Av dem var 234 000 kvinnor och 53 000 män. Drygt 80% bodde i flerbostadshus och 8% i villa, övriga i särskilt boende och dylikt. Variationen i landet är ganska stor med lägst andel i Stockholmsområdet och högst i några av de södra länen. Genomsnittet döljer en stor variation mellan kommuner från 6 -9% i Danderyd, Täby, Vellinge och Lomma till 20-24% i Södertälje, Landskrona och Malmö. En pensionär kan som mest få hjälp med 93% av en hyra på upp till 4 850 kronor per månad. För dem som har det allra sämst ställt och får Särskilt bostadstillägg är högsta hyresgränsen 6050. Inte fler än 7000 pensionärer fick det särskilda tillägget under 2008. Också villaboende kan få bostadsbidrag. Värdet på villan man bor i räknas inte in i underlaget för inkomstprövningen och schabloner finns för att beräkna uppvärmnings- och andra driftkostnader. Skulder på fastigheten får också tas med i utgiftskalkylen.

Pensionärsorganisationerna har fört fram att det finns stora grupper pensionärer som är berättigade till bostadsbidrag men som inte ansöker om det. På regeringens uppdrag har försäkringskassan nyligen undersökt detta så kallade mörkertal och kommit fram till att det kan röra sig om ca 80 000 som inte är medvetna om sin rätt att få bostadstillägg eller som valt att inte söka (PRO har angett den dubbla siffran). Enligt försäkringskassan svarar småhusägare för åtminstone 30% av ”mörkertalet”.

Även de sämst ställda pensionärerna bör ha möjlighet att med bostadstilläggen som nu gäller, eller förbättrats i enlighet med Socialdemokraternas motion i Riksdagen kunna efterfråga ett anpassat seniorboende, med undantag för den mest påkostade nyproduktionen. Den som flyttar från villa kan ju också ha råd med den högre hyran, eller insats plus avgift i en bostadsrätt om man är beredd att använda kapitalet som man fått ut när man säljer bostaden. Kring detta verkar ändå många tveka för man vill hjälpa eller lämna efter sig något till barnen. Man vill också ha en buffert för kommande behov, unna sig att resa och förverkliga andra drömmar. Så går tankarna för många och den eventuella flytten skjuts på framtiden tills kanske både lusten och orken att satsa på något nytt inte längre finns. Men det här representerar också attityder som kanske är på väg att ändras och attityder som samhällsdebatt och politik kan påverka.

# Program för lättare val

Vi tror att läget nu är både gynnsamt och strategiskt för att genomföra reformer för att äldres val mellan att bo kvar och flytta i praktiken blir lättare. Vi är övertygade om att det finns välfärdsvinster att göra för den som i tid tar ansvar för sitt eget boende som äldre. Vi tror att aktiva val av de äldre själva och stödjande åtgärder från det allmänna ger samhällsekonomiska vinster för fortsatta investeringar i generell välfärd för alla där den behövs. Vi tror att nuvarande och nya årgångar pensionärer är inställda på att medverka till detta. För att ta till vara möjligheterna som nu är inom räckhåll behövs en bättre bostadspolitik och reformer som gör de ekonomiska drivkrafterna mer neutrala mellan kvarboende och flytt för den enskilda pensionären. Så här kan det bli verklighet:

- 1. Skärp kommunernas bostadsförsörjningsansvar och kräv att en inventering av bostadsbeståndets tillgänglighet för äldre liksom åtgärder för att tillgodose äldres bostadsbehov skall ingå i de kommunala bostadsförsörjningsplanerna.**

I rådslagets bostadspolitiska program föreslås att kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall skärpas i lag för att nya och växlande krav på bostadsmarknaden skall kunna mötas. Att planera bättre för att det skall finnas bostäder som svarar mot äldres behov och efterfrågan är ett sådant krav. Det är ett krav som i första hand måste appliceras på det ordinarie bostadsbeståndet för det handlar om boendet för en femtedel av befolkningen som förmodligen disponerar en ännu större andel av bostäderna (vi skulle veta mer exakt om det funnes någon färsk folk- och bostadsräkning).

För en planering som tar sikte både på nyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet och på att främja nyproduktion krävs kunskap. Alla kommuner bör därför utifrån fastställda kriterier inventera hur pass tillgängliga och anpassade befintliga bostäder och bostadsområden är för äldre. På olika sätt bör den informationen göras tillgänglig för kommuninnevärnarna och ligga till grund för dialog och samverkan med byggföretag i planerings- och bygglovsprocesser. Kommunerna behöver också känna till hur behov och efterfrågan från äldre (liksom från andra grupper) ser ut. Olika modeller finns för detta men krav måste ställas på att det skall finnas någon form av kommunal förmedling eller informationsservice för äldre bostadssökande och bostadsföretag. I äldreboendedelegationen begränsas förslaget om kommunal förmedlingsservice till en kö för särskilda trygghetsbostäder. Ett bredare angreppssätt är också motiverad då lämplighet och tillgänglighet i det ordinarie bostadsbeståndet har central betydelse för äldres välfärd och för hur framtida vård- och omsorgsbehov skall kunna klaras.

## 2. Samhällsplanera och förnya för tillgänglighet, trygghet och sammanhållning – strategiskt statligt stöd

För det goda boendet är både miljön i och kring ett bostadsområde och bostadens utformning viktiga. För äldre handlar det om att kunna ta sig till och från bostaden, komma upp i sin lägenhet, nå tvättstugor, förråd och gårdar. Det handlar också om närheten till kommersiell och samhällelig service, att det finns en vårdcentral i närheten, liksom hemtjänst och grannkontakt. Runt om i Sverige finns det klara behov av upprustning och förnyelse av bostadsbeståndet och det är mycket som pågår. Bostadsområdena som kom till under de stora utbyggnadsåren på 60- och 70- talen tillhör utmaningarna. En viktig punkt i det bostadspolitiska programmet är gemensamma satsningar från stat och kommuner för upprustning och förnyelse av dessa områden. Statligt stöd förutses för energieffektivisering men krav ställs också på att kommunerna, det lokala näringslivet och parter på den lokala bostadsmarknaden skall ta initiativ till att komplettera bebyggelsen för mindre enformighet, för att det skall finnas bostäder med olika upplåtelseformer och för att möta de aktuella behoven på bostadsmarknaden.

I dessa ”lyft” för ett bostadsområde måste de äldres behov finnas som en utgångspunkt. Ökad tillgänglighet inne och ute måste vara ett krav. Det kan finnas delar av ett bestånd som enklare än andra kan förses med hissar och andra åtgärder för tillgänglighet. Närheten till service och vårdcentral kan motivera lokalisering av upprustning till äldrestandard eller kompletterande bebyggelse av seniorbostäder liksom bostäder för vård- och omsorg. För att skapa sådana synergier måste också landstingen medverka och en fri etablering av värdenheter som undergräver möjligheterna till samplanering avvisas. Förtätning genom byggande av hyres- och bostadsrätter i centrala lägen har på många håll både skapat mer bärkraftiga centra och visat sig vara attraktivt för äldre resursstarka som vill lämna småhus. Kommunen kan också som förebyggande insatser i äldreomsorgen bidra till att samlingslokaler eller andra gemensamhetslokaler liksom aktiviteter i dessa kommer tillstånd i anslutning till trygghetsboenden eller seniorboenden och ibland kan det vara lämpligt att samutnyttja lokaler för verksamhet av olika slag med vård- och omsorgsboende.

Fungerande trygghetslarm är viktigt för många äldre. I dag finns tekniken för att erbjuda larm också i ordinarie boende och fler borde kunna få det utan biståndsprövning. Tillgänglighet och närhet till hemtjänst och/eller sjukvård är då självklart viktigt för att larmet skall vara och kännas tryggt.

I såväl äldre- som bostadspolitik skiftar behov och förutsättningar mycket mellan olika kommuner och mellan bostadsföretag. Vi föreslår därför inte något generellt hissbidrag men vill att statligt stöd för bostadsanpassning skall kunna utgå som en del av stödet för en genomtänkt plan för samverkan kring upprustning och förnyelse av ett bostadsområde.

### 3. Använd allmännyttan – följ och skapa goda exempel

Allmännyttan och andra bostadsföretag har redan genom exempel visat att de på marknads villkor kan göra mycket för att kundanpassa sitt utbud av boende till en krets av äldre hyresgäster/bostadsrättsinnehavare. De kan med sina erfarenheter, kreativitet och resurser samverka med boende och kommunerna i satsningarna på upprustning och förnyelse. De allmännyttiga företagen bör i ägardirektiv styras till ökade insatser för äldres boende i nuvarande bestånd och genom nya initiativ som också tar tillvara äldres beredskap och förmåga att investera i nytt boende.

Att köpa en bostadsrätt i ett senior eller annat väl anpassat boende är ett alternativ för en del av dem som lämnar ett småhus men den som saknar kapital liksom många andra söker sig hellre till en hyreslägenhet. Många av de sämst ställda pensionärerna bor redan i hyreslägenheter som kan brista i tillgänglighet både för den enskilde och för hemtjänsten. Upprustning på plats eller erbjudande om omflyttning till en tillgänglighetsanpassad del av ett bostadsområde är alternativ i dessa fall, förutsatt att hyresskillnaderna blir måttliga eller att bostadstilläggen också justeras uppåt.

De allmännyttiga bostadsföretagen kan och bör också ta på sig en aktiv roll för att underlätta för äldre som har eget kapital att satsa och som vill ha ett större inflytande över sitt boende genom att bygga kooperativa hyresrätter. En rad goda exempel på detta finns redan, hos Familjebostäder i Stockholm, allmännyttan i Köping med flera. Med en grundplåt i form av insatskapital från medlemmarna i boendekooperativet underlättas finansieringen av nyproduktion av bostäder med måttliga hyror. Formen kan passa äldre som i boendet söker gemenskap med likasinnade eller om man är invandrare, som man delar språk med. I utformningen av fastigheterna kan medlemmarna avstå från lägenhetsyta för gemensamhetsutrymmen. Men den kooperativa hyresrätten kan också passa äldre som bara vill bo tryggt och bra, ha inflytande i sitt område och hjälp med skötsel och förvaltning av ett erfaret bostadsföretag.

I de allmännyttiga bostadsföretagen har kommunerna särskilda instrument för att aktivt kunna påverka utvecklingen på den lokala bostadsmarknaden. Genom informationsutbyte mellan kommuner och mellan allmännyttiga och de andra aktörerna på marknaden kan goda exempel och lösningar spridas.

### 4. Avskaffa ”flyttskatten”

Den borgerliga regeringens förändringar av fastighetsskatten har gjort det påtagligt dyrare att flytta för många pensionärer. I stora delar av landet ledde nu inte förändringarna till någon

sänkning av skatten på boendet. Det var bara i tillväxtområden runt storstäderna som villaägarna fick rejäla kostnadsminskningar. De och andra får samtidigt betala mer i reavinstskatt om de säljer och därtill ränta på uppskovsbelopp om man köper en ny bostad. Socialdemokraterna kommer att i regeringsställning att ta bort räntan på uppskov. För många äldre som står inför valet att flytta eller bo kvar handlar det här om betydande belopp.

**5. Höj bostadstilläggen för pensionärer och inför ett nytt stöd så att den som sätter av kapital/försäkras sig för att reducera månadskostnaderna i ett nytt boende under den beräknade återstående livstiden skall slippa oron att behöva flytta av ekonomiska skäl när kapitalet förbrukats.**

Bostadstilläggen har en fortsatt central roll att spela för att också de sämst ställda pensionärerna skall ha råd att efterfråga trygga och anpassade bostäder. Det finns skäl att höja dem för att det skall bli möjligt att klara hyror i nyproduktion eller i kvarboende efter hissinstallation. För en änka/änkling med låg pension och för en stor grupp med normala men trots allt låga pensioner – vanliga arbetarpensioner ligger på 12 000-15 000 kr per mån – är det också svårt att klara ett nytt boende. Man kvalificerar inte för bostadstillägg. Hyran i ”anpassat boende” blir ofta för hög i förhållande till inkomsten och även om man kan sälja en bostadsrätt eller ett småhus finns osäkerheten om pengarna räcker till hyran på lite längre sikt. För en relativt stor grupp äldre som äger sin bostad skulle kanske valet mellan att bo kvar eller flytta kännas lättare om de fanns en garanti för att månadsutgifterna kan betalas också när sparkapitalet inte längre räcker till. Vi föreslår att utformningen av en sådan garanti utreds närmare. En enkel form är att den som sätter av ett kapital för att reducera hyran/månadsavgiften med ett förutbestämt belopp under den kvarvarande förväntade livslängden skall få en statlig garanti om motsvarande reduktion livsvarigt också när det egna kapitalet förbrukats. För en 75-åring skulle på så sätt 500 000 kronor räcka för att reducera hyra/avgift med knappa 4000 kr. Även andra alternativ än en garanti bör prövas inom ramen för utredningen. Finns det försäkringslösningar eller stimulanser via skattesystemet som kan ge motsvarande effekt?

## Slutord

Vi har valt att lägga tyngdpunkten i våra förslag på åtgärder för att skapa ett ökat utbud av bostäder för äldre i det ordinarie beståndet. Bostäder och bostadsområden måste planeras och lokaliseras så att nuvarande och kommande mycket mer omfattande behov av vård och omsorg både kan förebyggas och klaras bättre än i dag i det ordinarie boendet. Genom bostadstilläggen, en ny form av stöd som undanröjer osäkerhet för den som sätter av kapital för att klara de löpande kostnaderna i ett nytt boende liksom avskaffad ”flyttskatt” vill vi underlätta för äldre att själva söka sig till anpassat boende, till gemenskap, service och trygghet. Statliga och kommunala budgetmedel har en roll att spela för anpassning av bostäder och bostadsområden, för den yttre tillgängligheten, etablering av service och tillgång på samlingslokaler. Men budgetmedel är knappa och när det gäller den gemensamma finansieringen via skatten är det i första hand angeläget att säkra tillgång och kvalitet på insatser för vård, omsorg och trygghet när den egna förmågan inte längre räcker till. Med alla brister som äldre och anhöriga upplever och som får mycket uppmärksamhet i media är detta en prioritet redan nu. Det blir det i än högre grad under kommande år då de äldre äldre blir många fler. De måste också kunna lita till att det då finns en välfärd där endast det bästa är gott nog åt folket.

