

Framtidens äldreboendemarknad

- en lokal marknadsanalys ur fastighetsägarperspektiv

Moa Chley Tegnelund
Anna Möller

Copyright © Moa Chley Tegelund och Anna Möller 2013

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/13/5277 SE
Tryckort Lund

Framtidens äldreboendemarknad

Future market of housing for the elderly

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Moa Chley Tegnelund och Anna Möller, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds
Universitet

Sofia Lagerblad, affärs- och projektutvecklare, Hemsö Fastighets AB, Malmö

Erik Malmqvist, förvaltare, Hemsö Fastighets AB, Malmö

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Johan Gustafsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Boende för äldre, samhällsfastighet, äldrebostadsmarknad, byggnadsutformning,
lokalisering

Keywords:

Housing for the elderly, public property, housing market for the elderly, building
design, location theory

Abstract

Housing for the elderly is an issue of general concern. With increasing age, adequate life-long housing becomes more important. For owners of property, the senior citizen demand for appropriate housing facilitates profitable investments. However, awareness of critical elements of risk is vital. One major point is that involved legislation and building regulations tend to change with an inconstant environment. Local government attitudes towards public property owning and private care providers affect the market. Another important market aspect is the local variety in interaction between the different kinds of non-subsidized housing. With well-developed community services, for instance, people tend to remain longer in their original homes.

This report contains a local market analysis of the elderly housing market from the perspective of the property owner with focus on the benefit assessed housing. Where and how to locate, plan and build in the perspective of future markets? To answer these questions, relevant literature has been studied and interviews have been made with representatives from the local governments. Meetings and conversations with private care providers and representatives from senior citizen organizations, “the clients of the client” have been held. Field trips to a couple of reference objects have also been done.

Interviews have been made with representatives from six selected towns of southern Sweden; Halmstad, Helsingborg, Lund, Malmö, Staffanstorps and Ystad. Through the interviews, the local government attitudes towards land planning, owning of public property localization of housing for the elderly and care needs have been investigated. The six towns are different in some, for this report, basic aspects, such as politics, size, demography and in attitudes towards health care options. No significant correlation to these factors was found why the conclusions are predominantly town specific. The conclusion from the interviews is that most of the local governments intend to own the public property, especially for the long run need. The incentive is the economic argument that it is more advantageous to own than to rent, and more flexible than capital binding in long-term rental engagements, especially as the need might rapidly change. A growing private care sector will likely result in increasing and more varied demands from tenants and local authorities which is positive from the property company perspective, but the other side of the coin is the risk of over-supplying market needs. For property investors a careful realistic demand market analysis is therefore critical. That will minimize the risk for vacancies and for being set with a client in bankruptcy. Anyhow, it is important to know how the local governments and care providers estimate the demand. We have noticed that some do not take the existence and expected growth of non-subsidized housing for the elderly into account, which may result in overestimating the demand.

Generally, the local governments are liberal to interpret the zoning's usage regulations. It is often possible to plan for a building with elderly care regardless of

whether the zoning classification is “D” care, “C” centre or “B” housing. This is a positive factor for the property owner at the time of new construction or conversion. Usually the demand is highest in central business districts, CBD, but the spread and integration with regular housing is desirable.

The design of facilities is regulated by health and safety as well as availability standards. The regulations of the Work Environment Authority are set as functional requirements. Thus, given the inevitable population trend with significantly increasing number of senior citizens with individual disability spectra, there is reason to design buildings for maximal availability and flexibility. Because of the growing need for dementia care there are reasons to make the facilities suitable for that purpose, which means focus on small-scale design and a homelike atmosphere. This would lead to more flexibility, minimizes vacancy risks and costly adjustments to satisfy individual tenants. This is even more important in peripheral locations, where there probably is less alternative use for the buildings.

In the long term perspective the demography significantly indicates increasing numbers of elderly in all towns in this study. Local authorities are aware of this fact and most of them have plans for how to meet the increased demand. Moving to non-subsidized housing for the elderly considerably reduces the need for subsidized housing. Some local governments therefore finance part of the extra service, as a preventive move. This is an appreciated kind of housing, but the negative aspect is mainly high cost of construction with resulting expensive housing for the elderly. This should in turn partially counteract the demand. Thus, a property owning company with an elderly housing agenda should design the facilities for dementia care. Our recommendation is further to concentrate investments in non-subsidized housing to areas where local authorities finance part of the extra service.

Our main conclusions and recommendations to the property company which owns housing for the elderly are:

- The local government’s attitude to private owners of public property is vital for the possibility to make a profit. It is very important to be aware of changing environmental conditions that may lead to changes in attitude.
- Build with generosity, people tend to be bigger in general. It is also important to make the living in small-scale so it is suitable for dementia care.
- The market for non-subsidized housing for the elderly is important to be aware and be a part of. Especially notice the markets where the local government partly finances the extra service for the housing.
- Be aware of how the local governments and the care providers estimate the need and demand for benefit assessed housing, especially as important aspects sometimes are excluded in these analyses. If the local government is positive to health care options, these analyses are even more important to make.

So, the market is changing and we predict a successful future for a property owner who takes advantage of the opportunities and possibilities that come with the changes.

Sammanfattning

Boende för äldre är ett angeläget ämne. Alla blir vi äldre, och alla är vi måna om att boendesituationen ska vara tillfredsställande i livets samtliga faser. Marknaden för olika typer av boende för äldre är intressant ur fastighetsägarperspektiv, eftersom det är ett fastighetsslag som på olika sätt alltid kommer efterfrågas. Samtidigt finns det en rad riskfaktorer att ta hänsyn till. Det handlar om lagar och myndighetskrav för utformning av lokalerna och bostäderna, såväl som kommuners inställning till att äga samhällsfastigheter och till att öppna upp för privata vårdoperatörer. Dessutom handlar det om alternativa boendeformer för äldre och ett ökat kvarboende. Inte minst påverkar den allmänna folkhälsan, och vad ”kundens kund”, det vill säga vårdtagarna, efterfrågar och kommer efterfråga i framtiden.

Rapporten är en lokal marknadsanalys av äldreboendemarkanden ur fastighetsägarperspektiv. Det är det särskilda boendet, boenden som kräver att den äldre fått ett biståndsbeslut, som ligger i fokus. Var ska det lokaliseras? I vilken kommun och i vilket läge i en kommun? Hur ska det utformas? Och vad är framtidens marknad? Genom litteraturstudier, intervjuer med kommunrepresentanter, studier och besök av fyra referensobjekt samt samtal med myndigheter och representanter från privata vårdoperatörer och pensionärsorganisationer har frågorna genomarbetats.

Intervjuer har alltså hållits med representanter från sex utvalda kommuner i södra Sverige; Halmstad, Helsingborg, Lund, Malmö, Staffanstorps och Ystad. Genom intervjuerna har kommunernas inställning i frågor om markstrategier, ägande av samhällsfastigheter, lokalisering av äldreboenden och vårdbehov kartlagts. Kommunerna har medvetet valts ut för att de är olika på vissa grundläggande punkter såsom politiskt styre, storlek, demografi och inställning till LOV, lagen om valfrihet. Några tydliga samband som kan förklaras av dessa faktorer har inte hittats, varför rapporten snarast ligger till grund för slutsatser kring de specifika kommunerna. Vad intervjurens resultat visar är att de flesta av kommunerna har intentionen att så långt som möjligt äga sina samhällsfastigheter, särskilt för det långsiktiga behovet. Det främsta argumentet är ekonomiskt. Det anses vara ekonomiskt fördelaktigt att äga på lång sikt istället för att låsa kapital i långa hyreskontrakt, speciellt om behovet förändras. En LOV-kommun innebär fler privata aktörer och därmed fler potentiella hyresgäster i behov av lokaler. Risken för överretablering är i så fall en faktor som behöver tas hänsyn till än mer. En fastighetsägare bör i de fallen göra egna behovsanalyser för att minska risken för vakanser och att stå med en kund i konkurs. I annat fall är det viktigt att ha en uppfattning om hur operatörerna och kommunerna gör sina analyser. Vi har till exempel sett att en förmodad ökning av ”mellanboendeformer”, som exempelvis trygghetsboenden, inte alltid beaktas. Risken är alltså att behovet överskattas.

Överlag gör kommunerna generösa tolkningar av detaljplanernas ändamålsbeteckningar. Ett äldreboende är ofta möjligt att förlägga på flera olika ändamål som ”D” vård, ”C” centrum och ”B” bostäder, vilket är en fördel för en fastighetsägare vid

Framtidens äldreboendemarknad

nybyggnation eller konvertering. Det är ofta centrala lägen som är mest efterfrågade men också närhet för den boende till anhöriga. Kommunerna ser därför genomgående gärna en spridning i lokaliseringen över hela kommunen och god integrering med övrig bebyggelse.

Utformningen av äldreboenden styrs av byggregler med tillgänglighetskrav och arbetsmiljökrav. Arbetsmiljöverkets bestämmelser är funktionskrav, men det finns inte någon anledning att utforma ett äldreboende på annat sätt än att minst uppfylla dagens högst ställda krav med tanke på den utveckling som sker med allt fler äldre. Att planera samtliga avdelningar så de är lämpliga för demensboende, med stort fokus på småskalighet, är en annan slutsats vi kunnat dra. Detta ökar flexibiliteten och minskar risken för vakanser och dyra hyresgäst Anpassningar för fastighetsägaren. Detta är särskilt viktigt i perifera lägen, där alternativ användningen bör vara lägre.

På sikt kommer antalet äldre äldre öka i kommunerna, man är medveten om det och de flesta har planer för hur det ökade behovet ska mötas med nybyggnation av äldreboenden. Eftersom ett boende på trygghetsboende, som är en ordinär bostadsform, kraftigt minskar behovet av särskilt boende på sikt ser vissa kommuner det som en preventiv åtgärd att delfinansiera de plustjänster som är knutna till trygghetsboendet. Det handlar om att finansiera en vård- eller vårdinnetjänst eller att stå för en del av kostnaderna för de gemensamma ytorna. Trygghetsboende är en uppskattad boendeform, med den nackdelen att de är dyra att producera och därmed bli boendekostnaden hög, vilket dämpar efterfrågan något. Ett fastighetsföretag som äger fastigheter för boende för äldre bör således satsa på att äga äldreboenden utformade enligt riktlinjerna för demensboende, samt satsa på trygghetsboenden, och då särskilt i de kommuner där kommunen subventionerar delar av plustjänsterna.

Sammanfattningsvis, våra rekommendationer till ett fastighetsbolag som etablerar äldreboenden är främst följande:

- Avgörande för lönsamheten är kommunernas inställningar till privat ägande av samhällsfastigheter. Det är viktigt att vara uppmärksam på omgivningsförutsättningar som kan medföra en ändrad inställning.
- Utforma ytgeneröst, efter större antropometriska mått, med småskaliga avdelningar som är lämpliga för demensboende.
- Satsa på trygghetsboendemarknaden, särskilt i de kommuner där delar av plustjänsterna finansieras av kommunen.
- Var uppmärksam på kommunernas och vårdoperatörernas behovsanalyser och gör egna bedömningar så långt som möjligt, särskilt eftersom viktiga aspekter ibland bortses från i analysen. I kommuner som infört LOV för särskilt boende är det extra viktigt att göra dessa analyser.

Marknaden är alltså i en förändringsfas och vi ser en ljus framtid för den fastighetsägare som tar vara på de möjligheter som förändringarna medför.

Förord

Den här uppsatsen utgör det sista momentet i vår utbildning till civilingenjörer i lantmäteri med inriktning fastighetsekonomi. Våra fem år på Lunds Tekniska Högskola har varit både roliga och lärorika. Vi vill tacka våra lärare på LTH som givit oss en god grund att stå på. Särskilt vill vi tacka vår handledare Ingemar Bengtsson som kommit med goda råd och värdefull input under vårt arbete med denna uppsats. Vi vill också rikta ett stort tack till de anställda på Hemsö som förgyllt tiden under arbetet och särskilt våra handledare Sofia Lagerblad och Erik Malmqvist som hjälp oss i arbetet.

Vidare vill vi även tacka alla som ställt upp och svarat på våra frågor, utan er medverkan hade den här studien inte kunnat göras.

Slutligen vill vi tacka alla härliga vänner, särskilt BP, som gjort dessa fem år oföglömliga.

Vi är också glada över ett detta arbete inte lett till att vi blivit ex-vänner utan goda exjobbs-vänner. Vi ser med spänning fram emot att fortsätta vår bana i fastighetsvärlden.

Anna och Moa

Förkortningar

AML	Arbetsmiljölager
BBR	Boverkets Byggregler
HSL	Hälso- och sjukvårdslag
IÄF	Förordning om investeringsstöd till äldreboendestäder m.m.
JB	Jordabalk
LOU	Lag om offentlig upphandling
LOV	Lag om valfrihetssystem
PBF	Plan- och byggförordningen
PBL	Plan- och bygglag
SoL	Socialtjänstlag

Begreppsordlista

55+/seniorboende	Ett ordinärt boende för de över 55 år, inget biståndsbeslut krävs alltså. Här är bostäderna extra tillgängliga och ofta finns möjlighet till någon typ av socialt umgänge.
Biståndsbeslut	Beslut fattat av kommunal biståndshandläggare om att en person är berättigad till ekonomiskt bistånd för omvårdnad. Kan gälla till exempel hemtjänst eller möjlighet till särskilt boende.
Demensboende	Äldreboende för de som har psykiska funktionshinder, även i kombination med fysiska hinder.
Kvarboende	Benämning för de äldre som bor kvar i sin bostad med stöd av hemtjänst.
LOV-kommun	Kommun som infört LOV för särskilt boende för äldre.
Ordinärt boende	Ordinärt boende är bostäder i beståndet som alla har tillgång till. Det är ”vanliga” bostäder som inte kräver ett biståndsbeslut från kommunen. Det hindrar dock inte att tjänster som är biståndsbedömda utförs i hemmet.
Somatiskt boende	Äldreboende för de som främst har fysiska funktionsnedsättningar och inte lider av psykiska, som demens.
Särskilt boende	Ett särskilt boende är en bostad som beviljats genom ansökan om bistånd hos kommunen. Här innehas en egen lägenhet, tillgång till gemensamma utrymmen samt personal och omvårdnad dygnet runt.
Trygghetsboende	Ett ordinärt boende speciellt för äldre, över 70 år, som alltså inte kräver biståndsbeslut av kommunen. Boendet är utformat med extra tillgänglighet, har gemensamma utrymmen för samvaro samt en vård- eller vårdinna tillgänglig för hjälp av mindre omfattning.
Vård- och omsorgsboende	Annan benämning på äldreboende.
Äldreboende	Ett särskilt boende speciellt för äldre.
Äldre äldre	Äldre personer, över 80 år.

Innehåll

1 Inledning	17
1.1 Bakgrund	17
1.2 Syfte.....	18
1.3 Frågeställning	19
1.4 Metod.....	19
1.5 Disposition.....	20
1.6 Avgränsningar	20
Del I: Teori	
2 Värde teori	23
2.1 Värdering.....	25
2.1.1 Driftnettots påverkan.....	26
2.1.2 Kalkylräntan	26
2.1.3 Kalkylperioden.....	27
2.1.4 Restvärdet.....	27
2.1.5 Marknadssambanden	27
3 Att bedriva äldrevård	31
3.1 Tillståndsprocessen.....	31
3.1.1 SoL	31
3.1.2 HSL	31
3.2 Upphandling	32
3.2.1 LOU.....	33
3.2.2 LOV.....	33
3.2.3 Ramavtal.....	34
3.3 Andra boendeformer för äldre	34
3.3.1 Kvarboende och korttidsboende.....	34
3.3.2 Trygghetsboende	35
3.3.3 Senior/55+boende.....	35
3.4 Hyresjuridik	36
3.4.1 Avtalsformer.....	36
3.4.2 Besittningsskydd	36
3.4.3 Hyresintäkter	37
4 Lokalisering	41
4.1 Markplanering	41
4.1.1 PBL.....	41
4.1.2 Markstrategi	42
4.2 Lokaliseringsteori	43
5 Utformning.....	45
5.1 Byggnadens livscykel	45
5.1.1 Livscykelvinst	45
5.1.2 Livscykelkostnad.....	47
5.1.3 Miljöklassning.....	48
5.2 Produktion	49
5.3 Tillgänglighet.....	50

Framtidens äldreboendemarknad

5.3.1 PBL.....	50
5.3.2 PBF.....	50
5.3.3 BBR.....	51
5.3.4 SS 91 42 21	53
5.3.5 AML.....	53
5.3.6 Bygg ikapp	54
5.4 Brandskydd.....	56
Del II: Empiri	
6 Kommunvisa ståndpunkter	59
6.1 Halmstad.....	60
6.1.1 Markstrategier	60
6.1.2 Ägande av samhällsfastigheter.....	60
6.1.3 Lokalisering.....	61
6.1.4 Vårdbehov	62
6.2 Helsingborg	63
6.2.1 Markstrategi	63
6.2.2 Ägande av samhällsfastigheter.....	64
6.2.3 Lokalisering.....	64
6.2.4 Vårdbehov	64
6.3 Lund.....	65
6.3.1 Markstrategier	65
6.3.2 Ägande av samhällsfastigheter.....	66
6.3.3 Lokalisering.....	66
6.3.4 Vårdbehov	66
6.4 Malmö.....	68
6.4.1 Markstrategi	68
6.4.2 Ägande av samhällsfastigheter.....	68
6.4.3 Lokalisering.....	69
6.4.4 Vårdbehov	69
6.5 Staffanstorps.....	71
6.5.1 Markstrategier	71
6.5.3 Ägande av samhällsfastigheter.....	72
6.5.3 Lokalisering.....	72
6.5.4 Vårdbehov	72
6.6 Ystad.....	74
6.6.1 Markstrategi	74
6.6.2 Ägande av samhällsfastigheter.....	74
6.6.3 Lokalisering.....	74
6.6.4 Vårdbehov	75
7 Referensobjekt	77
7.1 Tryggheten.....	77
7.2 Solliden.....	79
7.3 Medicinskt Centrum i S:t Lars-parken	80
7.4 Havsuttern.....	83
7.4.1 Boendemiljö	84
7.4.2 Aktiviteter.....	85

Framtidens äldreboendemarknad

Del III: Analys & Slutsatser	
8 Analys	87
8.1 Kommunvisa jämförelser.....	87
8.1.1 Ekonomiska nyckeltal	87
8.1.2 Markstrategier	88
8.1.3 Ägande av samhällsfastigheter.....	89
8.1.4 Lokalisering.....	90
8.1.5 Vårdbehov	91
8.2 Referensobjekten	92
8.2.1 Utformning	92
8.2.2 Efterfrågade faktorer	93
8.2.3 Hyresförhållanden	94
8.2.4 Alternativanvändning.....	95
8.2.5 Hur framtidens marknad möts.....	95
8.3 Framtidens möjligheter och utmaningar	96
8.3.1 Antropometriska mått.....	97
8.3.2 Överetablering.....	98
8.3.3 Vinst i välfärden	99
8.3.4 Konceptboenden.....	99
8.3.5 Marknaden för andra boendeformer för äldre	99
8.3.6 Betalningsvilja.....	100
9 Slutsatser	103
Källförteckning	107
Bilaga: Frågor till kommunen	117

1 Inledning

För en fastighetsägare är det fastighetsvärdet som står i fokus. Vad gör ett fastighetsägande lönsamt? Fastighetsvärdet är resultatet av en rad faktorer. Först och främst måste en inledande investering göras möjlig så att etableringen kommer till stånd. Sedan avgör möjliga intäkter, kostnader, avkastning på driftnetton och restvärde hur fastighetsvärdet utvecklas. Det är detta som kan göra ett fastighetsägande till en god investering, oavsett fastighetsslag. För att ge sig in i en fastighetsaffär krävs god kännedom om den aktuella marknaden, och för att utveckla sitt ägande krävs en uppfattning om vart marknaden är på väg. Detta är viktiga frågor för fastighetsägare överlag, och samhällsfastigheter utgör inte något undantag.

1.1 Bakgrund

Boende för äldre är ett ämne som angår oss alla. I takt med att medelåldern i Sverige ökar (SCB, 2012), ökar också frågans angelägenhet. Samtidigt är frågan otroligt komplex. Det märks inte minst på de ständiga diskussioner och debatter som förs politiskt, i media och i andra forum. Debatterna förs från så olika aspekter som vinster i välfärden, demografiutvecklingen, boendetrender, föränderliga byggtekniska eller sociala regleringar samt valfrihetssystem. Samtliga dessa aspekter påverkar fastighetsägaren som äger fastigheter för äldreboenden, och på något sätt måste företaget förhålla sig till den osäkerhet dessa diskussioner medför. Det innebär andra typer av utmaningar än vad de ordinära kommersiella fastighetsägarna ställs inför. Likväl är grunden den samma, utan god avkastning och goda fastighetsvärden kan inte företaget fortsätta att existera på sikt. En god avkastning förutsätter en god marknadskännedom.

Det är också ett intressant ämne i och med att nya koncept och boendeformer för äldre utvecklas, och på sätt och vis konkurrerar med särskilda boenden. Bör ett fastighetsföretag som äger samhällsfastigheter även bredda sitt utbud till ägande av sådana fastighetsslag? Vad baseras i så fall en sådan tankegång på? Som rapporten tar upp längre fram blir boende på särskilda boenden äldre och sjukare, samtidigt som kvarboendet ökar och samhällets kostnader för anpassningsbidrag stiger. Vad för slags boende efterfrågas egentligen av en åldrande generation med andra krav? Det är viktigt att möta behoven idag, men lika viktigt är det att möta framtidens behov, och att som fastighetsägare vara förberedd för en ny sorts marknad.

Den främsta anledningen till att våra tankar fördes in på den här banan var en förfrågan från fastighetsbolaget Hemsö Fastighets AB. Hemsö är ett fastighetsbolag som sedan år 2001 äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter. Fram till år 2009 var Hemsö ett dotterbolag till Kungsleden, men har därefter blivit ett självständigt bolag som idag ägs av Tredje AP-fonden. I beståndet, över 350 fastigheter runt om i Sverige samt i Tyskland, finns fastigheter för olika former av vård och omsorg, skolor, förskolor och fastigheter för rättsväsendet. Figuren nedan visar Hemsös affärsmodell. Tanken är att tillhandahålla effektiva lokaler till kunder, offentliga som

privata, för att kunderna ska kunna fokusera helt och fullt på sina kärnverksamheter. Figur 1 nedan visar företagets verksamhetsbeskrivning.



Figur 1. Verksamhetsbeskrivning.

Hemsö är en stark aktör på marknaden. I och med ägarstrukturen sker en ständigt inkommande ström av kapital, som ska förvaltas på bästa sätt. År 2011 ökade fastighetsportföljen med 2,3 miljarder kr, genom nyförvärv, utvecklingsprojekt och god värdeutveckling, och omsättningen var drygt 1,67 miljarder kr (Hemsö Årsredovisning, 2011). Idag uppgår portföljen till 21,4 miljarder kr.

För att bli lönsamt är det just de speciella faktorerna som nämndes tidigare i avsnittet, som spelar in. För att vara ett attraktivt val för kunderna krävs att verksamheten kan och får bedrivas i lokalerna, att lokalerna är lokaliserade till strategiskt lämpliga platser och att utformningen är effektiv och flexibel. Det måste framför allt finnas potentiella kunder som söker lokaler att hyra. Hemsö Region Syd efterfrågade en undersökning av den lokala marknaden i Skåne, trender och potentiella nya marknader, samt en genomlysning av regelverken som styr hur ett äldreboende ska utformas. Med vår inriktning mot fastighetsekonomi tyckte vi det lät spännande att undersöka en annorlunda form av kommersiella fastighetsslag. Samtidigt förstod vi att vi också skulle få användning för den fastighetsjuridik som vi ägnat stor del av utbildningen åt.

1.2 Syfte

Syftet med arbetet är att ur olika aspekter utreda hur ett fastighetsföretag bör resonera kring en etablering av ett äldreboende. För att uppnå syftet ska undersökas vilken lokalisering samt utformning av ny- och/eller ombyggnation av äldreboenden som är lämplig för att se en lönsam fastighetsvärdesutveckling. Vi vill utreda de faktorer som kan påverka en fastighetsägares utformning av byggnader samt dess lokaler. Vi vill också, genom att studera några kommuners inställning, utreda de faktorer som gör

etablering i olika lägen intressanta. Genom att belysa andra boendeformer för äldre vill vi studera om dessa marknader kan påverka den särskilda boendeformen.

1.3 Frågeställning

För att kunna uppfylla syftet har vi brutit ner detta i tre frågeställningar som vi ska försöka besvara i arbetet. Dessa frågeställningar finns återgivna i punktform nedan.

- I vilken kommun är det lämpligt att lokalisera ett äldreboende? I vilket läge i kommunen?
- Med utgångspunkt i gällande och förväntade regelverk; hur är det lämpligt att utforma äldreboenden? Hur ska och bör byggnaderna planeras?
- Möter dagens och planerat utbud behovet? Byggs det tillräckligt och efter rätt preferenser? Finns det en vilja och efterfrågan att kombinera olika boendeformer för äldre?

1.4 Metod

För att kunna besvara frågeställningarna krävs att de olika val en fastighetsägare ställs inför identifieras. För att kunna motivera en fastighetsinvestering måste ett lönsamt fastighetsägande kunna komma till stånd. Lönsamheten mäts genom kassaflödenas storlek och beror av fastighetsägarens val.

I rapporten har en arbetsgång som kan liknas vid ett flödesschema använts. För att sätta oss in i de lagar och regler som styr utformning och drift av äldreboenden har studier av relevant litteratur gjorts. Det handlar om lagtext, rapporter från myndigheter och kommuner, samt annan relevant litteratur inom området. Vi har även tittat på vad som tidigare gjorts inom området, bland annat ett examensarbete från Uppsala universitet som publicerades under tiden vi skrev vårt. Också det arbetet tar upp hur kommuner resonerar i olika frågor, men ur något andra perspektiv, och framför allt är det inte marknaderna i Skåne som kartlagts. Den fastighetsekonomiska och fastighetsrättsliga litteratur som varit vår kurslitteratur under våra år på LTH har också varit viktiga källor. Denna litteraturstudie har lagt grunden till det inledande teoriavsnittet.

För marknadsanalysen, och för att få svar på hur de utvalda kommunerna resonerar kring olika frågor som påverkar etableringar av äldreboenden, har intervjuer med lämpliga personer på respektive kommun gjorts. Vi har ställt frågor kring markstrategier och planering, hur kommunerna ser på lokalförsörjning och också vårdrelaterade frågor som är av betydelse för efterfrågan på lokaler för äldreboenden. Även intervjuer med företrädare för privata vårdoperatörer har genomförts och, för att få en uppfattning om vad som faktiskt efterfrågas, med representanter från pensionärsorganisationer. De kommuner som vi, i samråd med Hemsö, valt att studera är Malmö, Lund, Staffanstorps, Ystad, Helsingborg samt Halmstad.

Framtidens äldreboendemarknad

Anledningen till urvalet är att dessa hör till Hemsös marknad i region syd, och fastigheter ägs eller kan komma att ägas här. Kommunerna har också olika politisk styrning och tradition, olika storlek och demografiutveckling. Förhoppningen har varit att kunna dra slutsatser kring faktorer hos kommunerna som avgör om en etablering är lönsam. För att få en uppfattning om trender i regleringsgraden, och hur tillståndsprocesser faktiskt går till har intervjuer med utvalda myndigheter och representanter för några privata vårdoperatörer gjorts.

Vi har även gjort studiebesök på två utvalda referensobjekt. Även detta med syfte att kartlägga efterfrågan på vissa faktorer knutna till vårdfastighetens lokalisering och utformning. Referensobjekten utgör också exempel på hur olika typer av äldreboenden kan utformas och vad konsekvensen av vad olika typer av hyresgäster kan bli. Ett ”framtidscase” har också studerats, för att visa på hur nya projekt tar form och nya marknader möts. En kontrast till särskilda boenden är trygghetsboenden, som kan vara en potentiell utvecklingsmarknad för ett fastighetsföretag. Det är också en faktor som påverkar hur marknaden för särskilda boenden kommer utvecklas på sikt. Därför har ett trygghetsboende i Malmö, Havsuttern, också beskrivits som ett referensobjekt.

I en jämförelse kommunerna och referensobjekten emellan, samt i en diskussion kring framtida utmaningar och möjligheter har resultatet analyserats. Analysen har mynnat ut i slutsatser kring hur fastighetsföretaget ska resonera för att göra lönsamma etableringar, och lönsamhet kopplas i detta fall till fastighetsvärdet.

1.5 Disposition

Rapporten består av tre delar; teori, empiri och analys. I del I: teori beskrivs grundläggande värdeteori, vad som skapar ett fastighetsvärde, hur äldrevård kan och får bedrivas, lokaliseringsteori samt hur lokaler ska vara utformade för att svara mot gällande regelverk. Först beskriver vi alltså varför det finns en marknad för fastigheter som inrymmer äldrevård. Därefter är det väsentligt att beskriva vad som krävs för att vården ska få bedrivas, var verksamheten lokaliseras samt hur fastigheten ska vara utformad. Våra frågeställningar behandlas empiriskt i del II. Där återges undersökningen av de studerade kommunernas inställning till de ställda frågorna som återfinns i bilagan, samt en redogörelse för de referensobjekt vi besökt och studerat. Del III är en analys av de empiriska resultaten. Här tar vi oss friheten att diskutera resultaten samt att uttrycka egna åsikter och tankar kring frågeställningarna. Rapporten avslutas med våra slutsatser.

1.6 Avgränsningar

Rapporten avgränsas främst genom antalet studerade kommuner: Halmstad, Helsingborg, Lund, Malmö, Staffanstorps och Ystad. Ambitionen har varit att finna samband mellan kommuners resonemang men slutsatserna kommer främst att gälla de kommuner som studerats eftersom urvalet varit för litet för att hitta generella

Framtidens äldreboendemarknad

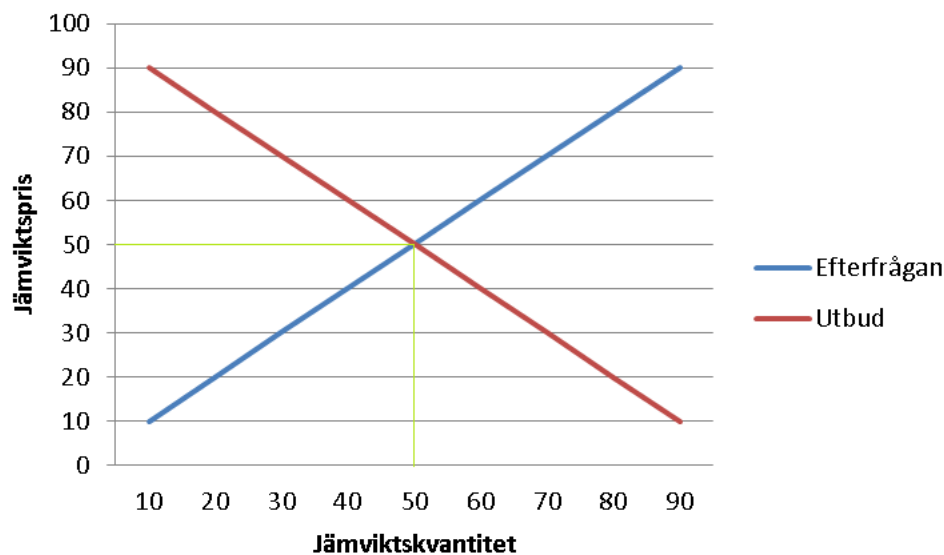
samband. Även urvalet av referensobjekt är en begränsande faktor. Marknadsanalysen i denna rapport har inte behandlat aspekterna av konkurrerande privata fastighetsägare. I rapportens huvudfokus står den särskilda boendeformen för äldre men för att få en rättvis bild av marknaden studeras även trygghetsboenden i viss mån. Däremot behandlas inte hur korttidsboenden eller seniorboenden påverkar marknaden.

Del I: Teori

2 Värde teori

För att ett värde ska uppstå måste vissa kriterier vara uppfyllda. Först och främst måste det finnas ett behov av en vara, varan måste generera något slags nytta. För en fastighet kan nyttan vara lokaliserings i ett speciellt läge eller förmågan att skapa framtida positiva kassaflöden av hyresintäkter. Det handlar om efterfrågan, och hur stor den är kan bero av flera faktorer. Den här rapporten, som behandlar äldreboendemarknaden, tar i kommande avsnitt upp många av de faktorer som just påverkar dels efterfrågan, dels utbud.

Utbudet av äldreboenden påverkas av lönsamheten i att bygga och äga dessa typer av fastigheter. Ett konkret exempel som påverkar utbudet är de statliga investeringsbidrag som erhålls vid byggande av särskilda boenden för äldre och för trygghetsbostäder, enligt förordning (SFS 2007:159) om investeringsstöd till äldreboendestäder m.m., IÄF, läs mer om detta i kapitel 5.1.1. Regler och myndighetskrav som fördyrar produktionen påverkar utbudet negativt. Kommunens markstrategier och detaljplanering har betydelse för möjligheten att nyetablera boenden. På en perfekt marknad möts utbud och efterfrågan i ett jämviktsläge, där det utbud som efterfrågas bjuds ut till jämviktspriset (Eklund, 2004, s.61), se figur 2:



Figur 2. Utbud och efterfrågan.

Framtidens äldreboendemarknad

Efterfrågan beror på demografisk sammansättning och utveckling på de lokala marknaderna. Den beror också på den allmänna folkhälsan, hur länge det är möjligt för människor att bo kvar i sina ordinära bostäder, hur marknaden och inställningen till ”mellanboendeformer” ser ut och hur biståndsbedömningen sker. Människor blir allt äldre, och utvecklingen är att antalet äldre i Sverige kommer öka markant fram till år 2060. Antalet människor som blir över 100 år förväntas öka från 1700 personer år 2011 till 8300 personer år 2060.(SCB, 2012). Samtidigt vårdas allt fler människor i hemmen (SOU 2008:113, s. 147). Allt eftersom byggs nya bostäder med hög tillgänglighet och de äldsta och omodernaste fasas ut, vilket underlättar ett kvarboende. Efterfrågan påverkas, som nämnts, av olika alternativa boendeformer för äldre. Seniorboenden, trygghetsboenden och korttidsboenden påverkar efterfrågan på särskilda boenden. De som bott i en ordinär bostad anpassad för äldre har markant lägre benägenhet att flytta till ett särskilt boende jämfört med de som bott kvar i sin ursprungliga bostad (Lagergren, 2007, s.200).

Rörligheten på bostadsmarknaden har också betydelse för efterfrågan. Är transaktionskostnaderna för att byta bostad höga har människor mindre tendens att flytta. I Motion 2012/13:Sk368 diskuteras vad som påverkar rörligheten på bostadsmarknaden, och vilka problem som uppstår då marknaden är trögrörlig. Det konstateras att för en äldre människa som har bott länge i samma boende och kunnat betala av mycket av eventuella bostadslån har svårt att hitta ett boende till lägre utgift, även om en flytt varit önskvärd av andra anledningar. Reavinstskatten som betalas vid försäljning av fastighet är 22 % på vinsten, och därtill kommer ett mäklararvode. Resultatet blir en trög marknad och en oönskad inbromsning av flyttkedjorna, enligt motionsförfattarna. Detta påverkar alltså benägenheten att flytta, och således efterfrågan på dels särskilt boende, dels ordinära bostäder för äldre.

Efterfrågan från de äldre kan på olika sätt förutspås och prognostiseras, men utmaningen ligger i att få en rättvisande och säker bild. En annan viktig faktor för det fastighetsägande företaget är huruvida kommunerna efterfrågar externa, privata fastighetsägare för sina vård- och omsorgsboenden. Likaså är det relevant att studera hur kommunen ställer sig till privata utförare av samhällstjänster. Efterfrågan på ordinära boenden för äldre styrs delvis av betalningsviljan, varför befolkningens medelinkomst också är en faktor som påverkar efterfrågan på det särskilda boendet. Även möjligheten att betala hyra för en bostad i ett nybyggt särskilt boende kan påverka efterfrågan.

För att någon ska vara beredd att betala för en nytta, ett boende i det här fallet, måste den finnas i begränsad mängd, den måste vara knapp. Det måste också finnas en rätt för ägaren att nyttja och exkludera andras nyttjande av varan. Dessutom måste varan gå att överlåta, det måste finnas en marknad där varan kan köpas och säljas. Fastigheter uppfyller dessa värdeskapande kriterier och har således ett värde. Fastigheter är dock speciella genom att de existerar på en sällanköpsmarknad, de är unika i sitt läge och de har en mycket lång livslängd. Vad som också spelar roll för hur stort fastighetens värde är, är från vems synvinkel värdet ses. Detta gör att värdet är svårt att uppskatta och olika metoder har arbetats fram för att uppskatta värdet. Nedan beskrivs de metoder som brukar användas för att uppskatta en fastighets värde

och framförallt den metod som brukar användas för att uppskatta en kommersiell fastighets värde. (Persson, 2008, s. 243-245.)

2.1 Värdering

Ett företag som äger fastigheter har många val att ta ställning till. Varje val resulterar i en förändring i ett objekts kassaflöden och därmed även fastighetsvärdet som kan mätas av de genererade kassaflödena i en cashflowanalys. Fastighetens värde kan naturligtvis mätas på fler sätt än så, Erik Persson beskriver metoder för att mäta fastighetens värde i kapitlet "Fastighetsvärdering" i boken Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt (2008). Det vanligaste sättet att mäta fastighetens värde är genom ortprismetoden som bygger på jämförelse av försäljningar av liknande fastigheter i samma område. Kommersiella fastigheter är dock ofta speciella och därmed svåra att hitta jämförelseköp till. Genom att denna fastighetstyp ger en avkastning till fastighetsägaren kan värdet sägas bero på hur stor avkastning som genereras. Cashflowmetoden är en metod att bestämma fastighetens värde genom att ta hänsyn till kassaflöden in och ut för en överblickbar period samt det förväntade restvärdet på fastigheten. En annan metod som kan användas vid fastighetsvärdering är produktionskostnadsmetoden som bygger på teorin att värdet är detsamma som kostnaden för att producera en likadan byggnad i samma skick.

Den vanligaste metoden för att bestämma en kommersiell fastighets värde är alltså cashflowmetoden. Värdet beräknas genom formeln nedan:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{DN_t}{(1+r)^t} + \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

Driftnettot (DN) beror av intäkterna subtraherat med kostnaderna som varje år (t) diskonteras till värdetidpunkten med en kalkylränta som motsvarar alternativkostnaden. Restvärdet (R) år n beror oftast av en evighetskapitalisering av driftnettot för år n, diskonterat till värdetidpunkten. Vid evighetskapitalisering görs antagandet att driftnettot är detsamma för all framtid och därmed måste inflationen bortses från i kalkylräntan vid beräkningen av restvärdet. Värdet i denna analys kommer alltså att ta hänsyn till specifika faktorer som hur den nuvarande användningen påverkar fastighetens kassaflöden, även om det finns utvecklingspotential i driftnettots storlek. Detta antagande bygger på att om det skulle finnas ett effektivare sätt att förvalta fastigheten skulle den också förvaltas så, eftersom det ger en högre betalningsvilja för fastigheten.

Genom att fastighetsägaren gör olika strategiska val varierar alltså fastighetens värde. Värdet kan sägas vara ett mått på hur väl fastighetsägaren hanterat sina val. Det första valet en potentiell fastighetsägare ställs inför är huruvida en investering i ett visst objekt ska företas. Valet beror på möjligheten för fastighetsägaren att få tillräckligt positiva driftnetton i framtiden för att motivera investeringen. För att skapa positiva kassaflöden måste först och främst etableringen komma till stånd. För att det ska vara

möjligt krävs en detaljplan som ger utrymme för en användning som kan generera hyresintäkter. För ett företag som förvaltar fastigheter för äldreboende måste alltså äldreboende vara tillåten användning för fastigheten eller åtminstone måste kommunen vara beredd att ändra detaljplanen så att den medger användningen för att bygglov ska kunna fås.

2.1.1 Driftnettots påverkan

Det är även väsentligt att det finns en hyresgäst som är beredd att betala en tillräckligt hög hyra. Hyresgästens, i det här fallet vårdoperatörens eller kommunens, betalningsvilja beror i sin tur på hur mycket de kan få betalt för boendet av sina kunder. Marknaden är också begränsad eftersom kommunen styr vilka vårdoperatörer som får finnas på marknaden. Antingen bedriver kommunen vården i egen regi, eller också handlas den upp offentligt till en privat operatör, eller så tillämpas den nya lagen om valfrihet som tillåter alla operatörer som uppfyller de av kommunen ställda kraven, se kapitel 3.2.

Det är inte bara ingående kassaflöden som styr driftnettots utfall, även de utgående driftnettona har betydelse. Här har en fastighetsägare flera aspekter att ta hänsyn till, framför allt vid produktionsskedet. Hur byggnadens utformning väljs kommer att påverka vilken typ av verksamhet som kan bedrivas i denna. För många verksamheter, som äldreboende, finns krav att ta hänsyn till. I det här fallet berör kraven främst tillgänglighet och personalens arbetsmiljö, se kapitel 5.3. Om en byggnad inte uppfyller dessa krav får inte heller äldreboende bedrivas i denna och fastighetsägaren ställs inför valet att ändra byggnadens användning och därmed finna nya hyresgäster eller att bygga om. Om fastighetsägaren valt ett flexibelt utförande av byggnaden blir också ombyggnadskostnaderna lägre. Fastighetsägaren kan också välja att från början ”ta i” i storleksmätt om denne tror att utformningskraven kommer att utvecklas till att kräva större utrymme. Detta skulle i sådant fall innebära att byggnaden från början är ”för stor” för ändamålet men att när väl krav om större utrymme ställs uppfyller redan byggnaden kraven, utan ombyggnation. (Persson, 2008, s. 284-285).

2.1.2 Kalkylräntan

Kalkylräntan i en Cashflowvärdering kan beskrivas som alternativkostnaden för investeringen och består av tre delar enligt nedan.

$$\text{Kalkylräntan} = \text{riskfria realräntan} + \text{inflationen} + \text{riskpremiem}$$

För att investeraren ska göra valet att investera i en specifik affär krävs ersättning för ovanstående delar. Alternativet kan anses vara att göra en riskfri investering (den riskfria obligationsräntan) som ger en viss ränta bestående av två delar. Inflationen, som motsvarar värdetillväxten, samt den reala riskfria räntan. Utöver den riskfria investeringen vill investeraren också ha ersättning för den risk som investeringen motsvarar, den så kallade riskpremiem kompenserar för detta. (Persson, 2008, s. 185-186).

Samtliga investeringar innefattar i princip något slags risk. Ett bolag som äger samhällsfastigheter är specialiserade på just detta. Kompetensen och marknadskännedomen blir därmed hög, vilket ger förutsättningar att bli en stark aktör. Samtidigt kan det innebära en risk att vara alltför specialiserade. Ett effektivt sätt att sänka risken i en portfölj är en väl avvägd diversifiering. För ett bolag som investerar i samhällsfastigheter kan det till exempel handla om diversifiering av hyresgäster och verksamhetsområden. (Geltner et al, 2007, s. 531, 613).

Fördelen med samhällsfastigheter är en låg konjunkturkänslighet, då det är ett fastighetsslag som alltid behövs. Samtidigt påverkas efterfrågan på äldreboendefastigheter av politiska beslut som inte går att rå över. Den allmänna opinionens inställning till privata utförare av vård och vinster i välfärden är svår att påverka som fastighetsägare, samtidigt som fastighetsägaren påverkas av den.

2.1.3 Kalkylperioden

För en Cashflowvärdering brukar en period som anses överblickbar användas för att ställa upp fastighetens intäkter och kostnader som leder till driftnettot. Perioden är ofta någonstans mellan 5 och 10 år lång eftersom det är ungefär så långt in i framtiden det finns en uppfattning om hur kassaflödena kommer te sig. Egentligen är de största osäkerhetsfaktorerna vilken vakans och hyra som fastigheten genererar. För att få en uppfattning om dessa och på vilken nivå de ligger kan de löpande hyresavtalen användas. Om avtalen löper på lång tid framöver är således också inkomsterna säkrare och den överblickbara perioden kan sättas till huvuddelen av avtalens löptid. För byggnaden bör det finnas en underhållsplan varför underhållskostnaderna kan anses vara relativt säkra. Även driftkostnaderna bör kunna anses vara relativt säkra då det generellt inte sker någon större förändring åren emellan. (Persson, 2008, s. 280).

2.1.4 Restvärdet

Byggnadens restvärde, värdet bortom den överblickbara perioden, mäts som ovan nämnts ofta som en evighetskapitalisering av ett tänkt driftnetto. Detta driftnetto är relativt osäkert eftersom det bygger på en mängd antaganden. Det förutsätter att de tänkta hyresgästerna kan bedriva den tänkta verksamheten i den omfattning som antagits. Om exempelvis ändrade arbetsmiljökrav gör att vårdverksamhet inte kan fortsätta bedrivas i byggnaden, eller fastighetsägaren står med stora vakanser, är det av stort värde att fastigheten kan användas till något annat. Detta brukar benämnas fastighetens alternativanvändning. Finns det en alternativanvändning för fastigheten minskar också risken att stå utan hyresintäkter och därmed ökar värdet. (Persson, 2008, s. 287-288).

2.1.5 Marknadssambanden

Ett fastighetsföretag är beroende av tillståndet på, och sambandet mellan, ett antal marknader med som påverkar möjligheterna för lyckade, lönsamma investeringar och etableringar. Hyresmarknaden, kapitalmarknaden, fastighetsmarknaden och

Framtidens äldreboendemarknad

företagets kunder är delvis reglerad, vilket naturligtvis påverkar fastighetsföretaget. Marknadens reglering består främst i att det på utbudssidan krävs tillstånd eller anmälan om att bedriva verksamheten samt att det krävs ett biståndsbeslut för att kunna efterfråga boendet, se kapitel 3.1. Det innebär att företaget kan behöva förhålla sig på ett något annorlunda sätt till omvärlden och ta hänsyn till vissa andra parametrar, men det är alltså kassaflöden in kontra kassaflöden ut som avgör hur lönsamt fastighetsföretaget blir.

3 Att bedriva äldrevård

Det som gör situationen speciell för just företag som förvaltar samhällsnyttiga fastigheter, som äger äldreboenden, är de särskilda lagar och regler som omfattar hur äldrevård får och kan bedrivas. Detta har stor påverkan på företagets möjlighet att få hyresgäster till sina fastigheter, varför det är motiverat med en kortare genomgång över de regelverk som reglerar hur äldrevård bedrivs i Sverige.

3.1 Tillståndsprocessen

Som vi ska se nedan är det främst kommunen som ansvarar för att äldre får det stöd som behövs. Kommunen har anmälningsskyldighet för att bedriva äldrevård, medan det för privata aktörer krävs en rad tillstånd.

3.1.1 SoL

I Socialtjänstlagen (SFS 2001:453), SoL, slås fast att kommunen har ett övergripande ansvar över kommuninvånarnas sociala omsorg. Lagen har karaktär av en rättighetslag, och behandlar i sitt femte kapitel ansvar för äldreomsorg. I kapitlets femte paragraf uttrycks tydligt kommunens skyldighet att tillhandahålla ett kvalitativt boende för äldre:

”Socialnämnden ska verka för att äldre människor får goda bostäder och ska ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet och annan lättåtkomlig service. Kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Den äldre personen ska, så långt det är möjligt, kunna välja när och hur stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service ska ges.”

I SoL finns också definierat den värdegrund som ska genomsyra vården av äldre. Socialtjänstens omsorg om äldre ska inriktas på att äldre personer får leva ett värdigt liv och känna välbefinnande. Detta är en bred värdegrund som lämnar stort tolkningsutrymme. I Socialstyrelsens allmänna råd om värdegrund i socialtjänstens omsorg om äldre (SOSFS 2012:3), förtydligas och konkretiseras värdegrunden. I Socialtjänstförordningen (SFS 2001:937) definieras vad som anses vara en skälig levnadsnivå avseende särskilda boendeformer för äldre. Förutom omkostnadsaspekter sägs att makar eller sammanboende har rätt att fortsätta bo tillsammans i ett särskilt boende, även om enbart den ena har ett biståndsbeslut (parboende). Ytterst är det SoL som regler och riktlinjer på socialtjänstens område bottnar i.

3.1.2 HSL

I Hälso- och sjukvårdslagen (SFS 1998:773), HSL, definieras vilken typ av vård kommunerna är ansvariga för. I 18 § hänvisas till lagtexten i SoL, som återges ovan, att kommunen svarar för hälso- och sjukvård till personer som efter

Framtidens äldreboendemarknad

biståndsbedömning bor i sådana särskilda boenden. Så har ansvarsfördelningen sett ut sedan 1992, då Ädelreformen genomfördes inom svensk sjukvård och äldreomsorg. Reformen innebar att ansvaret för äldre och kroniskt sjuka omorganiserades från landstingen till kommunerna, och intentionerna var att förändringen skulle innebära ett mer effektivt resursutnyttjande (Motion 1998/99:So436).

Socialstyrelsen, i samråd med Arbetsmiljöverket, Boverket och Hjälpmedelsinstitutet, har på regeringens uppdrag år 2011 arbetat fram en förstudie som behandlar frågan hur boendeplanering för äldre kan ske. En slutsats Socialstyrelsen drar efter förstudien är att regleringarnas detaljeringsgrad är högre för bostädernas och arbetsmiljöns utformning än på det sociala området. När många lagar samspelar skulle intressekonflikter kunna uppstå, men förstudien har inte kunnat visa på det. (Socialstyrelsen, 2011, s. 7). Det har också visat sig att graden av tillsyn skiljer sig åt mellan olika områden. Kommunallagen (SFS 1991:900) 6 kap. 7 § säger att kommunerna har ansvar för tillsyn över såväl kommunal som privatiserad äldrevård, men inte på vilket sätt. Det finns inte heller några entydigt uttalade riktlinjer, som till exempel behandlar oanmälda inspektioner. Sydsvenskan har i en artikel den 17 februari 2013 intervjuat Karin Bryntse, som är forskare och lektor vid Ekonomihögskolan i Lund. Hon har tidigare skrivit en avhandling om kontraktsstyrning i teknisk kommunal verksamhet, och jämför nu hur det ser ut inom vård och omsorg. Jämfört med kontroll över tekniska branscher, som byggbranscher, är tillsynen låg.

3.2 Upphandling

Hur en kommun hanterar frågor kring äldrevård och etablering av äldreboenden varierar. För att en marknad ska vara tillgänglig för det privata samhällsfastighetsföretaget krävs att det finns operatörer, kommunala eller privata, som är intresserade av att hyra lokaler istället för att självständigt äga fastigheterna. När det gäller hur äldrevård bedrivs, vilket alltså påverkar vilka kunder fastighetsföretaget får, finns i princip fyra strategier;

- i egen, kommunal regi
- genom att lägga ut uppdraget på entreprenad och upphandla vården enligt Lag (SFS 2007:1091) om offentlig upphandling, LOU
- genom att kommunen beslutar att införa Lag (SFS 2008:962) om valfrihetssystem, LOV, för äldreboenden
- genom att kommunen tecknar ett ramavtal med en privat vårdoperatör

Hur det ser ut i respektive kommun får konsekvenser för ett fastighetsägande företag, då företagets nuvarande och potentiella hyresgäster påverkas av kommunens beslut.

För att få bedriva verksamhet som vårdoperatör krävs, bland annat, godkännande av Socialstyrelsen enligt socialtjänstförordningen (SFS 2001:937) 4 kap. 1 §. Uppgifter som ska bifogas ansökan är skalenliga ritningar med uppgift om rummens användning, hur brandskyddet är ordnat samt avtal gällande fastigheten där verksamheten ska bedrivas. För alla boenden bör det eftersträvas småskalighet och

hemlighet men detta gäller speciellt för demensboenden. Socialstyrelsens enkät till ett flertal kommuner visar på att fler än tio platser inte anses uppfylla kravet på småskalighet, de flesta anser att platsantalet per avdelning bör vara sex till åtta (Socialstyrelsen, 2010, s. 41).

3.2.1 LOU

En kommun som väljer att lägga ut driften av äldreboenden helt eller delvis på entreprenad upprättar ett förfrågningsunderlag enligt LOU. Beställaren, i det här fallet kommunen, specificerar krav som ska uppfyllas, funktionella och kvalitativa. Anbudsgivare som uppfyller kraven får sedan konkurrera om uppdraget med det ekonomiskt mest fördelaktiga priset eller det lägsta priset (Konkurrensverket, 2012, s. 10). Det här systemet möjliggör etablering för privata vårdoperatörer, som efter lämnande av det vinnande anbudet garanteras bestämd betalning under bestämd tid.

Tendensen är att kommunernas köp av privata tjänster ökar, på flera områden. När det gäller kommunernas köp av tjänster för vård av och omsorg om äldre och funktionshindrade som är biståndsberättigade enligt SoL och Lag (SFS 1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, har siffran stigit från knappt 14 000 miljoner kronor år 2006 till drygt 24 000 miljoner kronor år 2011. I detta ingår inte bara äldreboenden, utan även köp av exempelvis hemtjänst. Det visar dock på att utvecklingen går mot allt mer privat utförande på området. (SKL, 2012, s. 60-62).

3.2.2 LOV

LOV infördes år 2009. Sedan 1 januari 2010 är landstingen skyldiga att införa lagen, som ofta benämns vårdval, i primärvården medan kommuner har möjlighet att välja om, och för vilka verksamheter inom socialtjänsten LOV ska införas. Än är systemet relativt nytt, och i oktober 2012 hade 129 kommuner infört LOV för någon verksamhet och 42 kommuner hade beslutat att införa LOV. 55 kommuner utredde frågan, 28 hade aktivt beslutat att inte införa systemet och 36 kommuner utredde inte frågan alls. Till övervägande del har LOV införts för hemtjänst. (SKL, 2012, s. 25-26).

Lagen fungerar på så vis, att kommunen i en kravspecifikation definierar de krav som en vårdoperatör ska uppfylla för att få bedriva en viss verksamhet, till exempel vårdboenden. Kommunens annons publiceras officiellt, med förfrågningsunderlag, på den nationella webbplatsen Valfrihetswebben. En operatör som uppfyller de ställda kraven ska alltid godkännas, om inte anbudsgivaren uteslutits enligt någon av de grunder som finns uppräknade i LOV 7 kap. 1 §, till exempel konkurs och dömd för brott i yrkesutövningen.

I förfrågningsunderlaget framgår också den ersättning operatören får per kund. Skillnaden gentemot LOU är alltså att operatören inte är garanterad en viss ersättning, utan måste genom exempelvis kvalitetskonkurrens få äldre att välja deras verksamhet framför en annan.

3.2.3 Ramavtal

Ett alternativ till upphandling av en vårdentreprenad är upphandling enligt LOU av ett ramavtal mellan kommunen och en privat operatör. Det innebär i princip en option för kommunen att avropa platser vid behov, utan garanterad beläggning för den privata vårdoperatören. Kommunen handlar upp ramavtalet enligt LOU och därmed är villkoren satta när kommunen har behov av en plats (Konkurrensverket, 2008). Skillnaden gentemot LOV är att det är den juridiska personen, kommunen, som förfogar över avtalet och kan bestämma om den slutliga kunden, vårdtagaren, har möjlighet att välja det ena boendet framför det andra.

3.3 Andra boendeformer för äldre

Något som påverkar lönsamheten och marknaden för ett företag som äger särskilda boenden är hur marknaden för alternativa boende- och vårdformer ser ut. Det finns många alternativ till ett ”typiskt äldreboende”, som det här arbetet främst behandlar. Det handlar dels om andra typer av biståndsbedömd vård, som hemtjänst, och dels om ordinära speciella boenden, som senior- och trygghetsboenden.

3.3.1 Kvarboende och korttidsboende

Hemtjänst kan utföras i en vårdtagares egna hem, och är ett alternativ för den som med extra stöd kan bo kvar hemma. Genom att tillgänglighetsanpassa bostaden ökar valmöjligheterna ytterligare. Formerna för ekonomiskt stöd för sådana åtgärder regleras i lagen (SFS 1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m.. I de inledande bestämmelserna fastställs lagens syfte, att öka möjligheten för personer med funktionshinder att leva självständiga liv i sina bostäder. Detta är i linje med den så kallade kvarboendeprincipen, som strävar efter att underlätta för äldre att så långt möjligt bo kvar i sina hem (SOU 2008:113 s.146). Anpassningsbidragens omfattning har ökat markant sedan 1970-talet, från i princip noll till många tiotals tusen årligen (Boverket, 2005c).

En betydande andel, upp emot en fjärdedel, av Sveriges fastighetsbestånd för bostäder utgörs av miljonprogrammets 60- och 70-talshus, som bedöms vara dåliga ur tillgänglighetssynpunkt (SOU 2008:113 s.142). I takt med att nya bostäder byggs och äldre renoveras kommer siffran sjunka, men uppskattningsvis bor närmare 50 % av äldre över 80 år i bostäder som inte anses tillgängliga (Larsson, 2006, s.9). För ett fastighetsbolag som äger vårdfastigheter är trenderna kring kvarboende viktiga att analysera. Det påverkar kundunderlaget för fastighetsbolagets hyresgäster (vårdoperatörerna), dels genom mängden potentiella kunder och dels genom hälsotillstånd kunderna har när de väl kommer till det särskilda boendet.

Korttidsboende är en särskild boendeform som är ett mellanting mellan vård i hemmet och en permanent lösning på ett äldreboende. Korttidsboendet ska, rätt utformat, ge vårdtagaren ökade möjligheter att fortsätta vårdas hemma, samtidigt som en vårdande anhörig får avlastning (Wånell, 2002, s.3).

3.3.2 Trygghetsboende

Trygghetsboenden är inte särskilda boenden enligt SoL, och kommunen har inte heller skyldighet att tillhandahålla den typen av boenden. Sådan skyldighet har föreslagits, men med tanke på de ekonomiska incitament kommuner i allmänhet har av att inrätta trygghetsbostäder har en tvingande lagstiftning inte ansetts vara nödvändig (SOU 2008:113 s.58-59). Trygghetsboendet är ett slags mellanboendeform som sedan 2010 omfattas av IÄF, och definieras i 2 § på följande sätt:

”Trygghetsbostäder: Bostäder där det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Bostäderna är hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt som innehas av

1. en person som har fyllt 70 år,
2. makar, sambor eller syskon, där minst en har fyllt 70 år, eller
3. efterlevande make, sambo eller syskon som vid dödsfallet sammanbodde med den avlidne i trygghetsbostaden, om dödsfallet har inträffat efter att bidrag beviljats.”

Skillnaden gentemot ett särskilt boende är alltså att det inte behövs någon bostadsbedömning, utan förmedling sker liksom för seniorbostäder, se kapitel 3.3.3, genom kösystem eller budgivning. Det finns inte heller tillgång till personal dygnet runt. Dock ska, i likhet med särskilda boenden, ett trygghetsboende utformas och planeras för hög tillgänglighet, för att göra det möjligt att bo kvar även om en boende drabbas av funktionsnedsättningar (Socialstyrelsen, 2012). För att erhålla investeringsstöd för uppförande av trygghetsboende finns vissa särskilda tillgänglighetskrav, se avsnitt 5.3.

Trygghetsboenden fyller främst en funktion för de äldre som inte i yngre år flyttat till seniorboende, är i behov av viss trygghet och, framför allt, social samvaro i vardagen. Många äldre blir ensamma när allt fler i vänkretsen faller ifrån och trygghetsboendet kan då vara en lösning. Studier visar att sannolikheten för flytt till särskilt boende är tre gånger större för äldre som bor kvar hemma, med eller utan hemtjänst, än för äldre som först flyttat till en ”mellanboendeform” (Lagergren, 2007, s. 200). Konsekvenserna kan då bli att behovet av särskilda boenden minskar.

3.3.3 Senior/55+boende

En alternativ boendeform som finns på marknaden är senior- eller 55+boende, som etablerades i större skala under senare delen av 1980-talet (Larsson, 2006, s. 10). Dessa boendeformer räknas inte som särskilda boenden. Det finns boenden med olika inriktningar, och därmed varierar benämningarna på boendekoncepten, men i princip handlar det om boende som är tillgänglighetsanpassat inför framtida vårdbehov. Upplåtelseformen kan vara såväl bostads- som hyresrätt, eller ägarlägenhet. Seniorboendekonceptet möter framför allt behovet hos en allt aktivare och friskare åldrande befolkning, med ökade krav på komfort, tillgänglighet och gemenskap. År 2008 fanns uppemot 32 000 bostäder i seniorboenden, att jämföra med drygt 11 000

Framtidens äldreboendemarknad

år 2005 och det är en marknad på uppgång (SOU 2008:113 s.144). En stor del av tidiga seniorboenden är före detta servicehus, som kommuner valt att konvertera från särskilt till ordinärt boende. Kommunen har på det viset kunnat skjuta över vård- och omsorgsansvaret på landstinget, då den äldre hänvisas till landstingsfinansierad vård liksom resten av kommuninvånarna. Detta innebär minskade kostnader för kommunerna och att kommuners omsorgsfokus flyttats till personer med allt större vårdbehov (Larsson, 2006, s. 11). Omsorgen i särskilda boenden blir allt mer vårdintensiv, eftersom kvarboendepincipen tillämpas. Seniorboendekonceptet bidrar också till ett ökat kvarboende. Ofta byggs lägenheterna med högre tillgänglighetsstandard än vad som krävs, just för att möjliggöra detta..

Det som underlättar för en fastighetsaktör på seniorboendemarknaden är att regelverken inte är lika styrande. Det behövs inte något biståndsbeslut för att få ett boende, utan det handlar främst om regelrätta bostadsköer eller budgivningar. Ungefär hälften av landets seniorboenden ägs av kommunala bostadsbolag (SOU 2008:113 s. 52).

3.4 Hyresjuridik

För en fastighetsägare till fastigheter med bostäder för äldre finns det några specifika hyresjuridiska frågor som blir speciellt intressanta. Vi har valt att presentera dessa nedan.

3.4.1 Avtalsformer

Det finns olika sätt att sluta hyresavtal mellan fastighetsägaren och vårdoperatören eller den boende. Om fastighetsägaren hyr ut för bostadsändamål till den bosatte direkt blir det ett vanligt bostadshyresavtal i första hand. Vanligtvis sker dock inte uthyrningen direkt till den bosatta utan går via kommunen eller vårdoperatören och blir ett andrahandskontrakt. Då finns två möjliga avtalsformer. Antingen hyrs bostäderna ut tillsammans i ett blockhyreskontrakt eller så hyrs ytan ut som lokal. Beroende på vilket avtalsförhållande som ingås ser besittningsskyddet olika ut.

3.4.2 Besittningsskydd

Normalt har en bostadshyresgäst direkt besittningsskydd till sin hyresrätt. Det innebär att hyresgästen enligt Jordabalkens (SFS 1970:994), JB, 12 kap. 46 § har rätt till förlängning av hyresavtalet utom i vissa speciella fall, som till exempel när hyresrätten förverkats. För andrahandshyresgäster finns dock bestämmelser i 45 § första punkten som fråntar andrahandshyresgästen den rätten om det är en bostadslägenhet och ”hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än två år i följd”. Denna bestämmelse gäller dock inte enligt andra stycket om ”...upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.”. Lokallyresgäster har endast ett indirekt besittningsskydd i

Framtidens äldreboendemarknad

och med att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresvärden nekar hyresgästen förlängning av avtalet enligt 57 §. Ersättningens storlek regleras i 58b § och ska vara en årshyra samt även eventuella förluster som inte täcks av det beloppet.

För äldreboenden kan flödet i uthyrningsprocessen se något speciellt ut. Fastighetsägaren kan hyra ut bostäder direkt till vårdtagaren, vilket alltså är en förstahandsupplåtelse av bostadshyra och medför direkt besittningsskydd. Även om fastighetsägaren hyr ut flera lägenheter i syfte att dessa ska vidareuthyras till vårdtagarna fås besittningsskydd p.g.a. 45 § andra stycket, enligt ovan. Vad som kan diskuteras är när fastighetsägaren hyr ut lokaler för ändamålet vård till en vårdoperatör eller en kommun som, i sin tur hyr ut lokalen till en vårdoperatör eller, bedriver vården i egen regi. Vårdgivaren hyr därefter ut bostäder till vårdtagaren (ibland kallad kunden), enligt något av nedanstående flöden:

fastighetsägare → lokalhyreskontrakt → vårdoperatör → bostadshyreskontrakt → vårdtagare

fastighetsägare → lokalhyreskontrakt → kommunen → bostadshyreskontrakt → vårdtagare

fastighetsägare → lokalhyreskontrakt → kommunen → lokalhyreskontrakt → vårdoperatör → bostadshyreskontrakt → vårdtagare

Det är alltså inte ett vanligt förstahandsbostadshyreskontrakt, som direkt ger besittningsskydd, det handlar om och inte heller så kallade blockhyresavtal som även de ger direkt besittningsskydd.

I RH 1996:107 redogörs för frågan om hyreslagens bestämmelser om hyra för bostad är tillämpliga även på hyresförhållandet nedan.

fastighetsägare → lokalhyreskontrakt → kommunen → bostadshyreskontrakt → vårdtagare

Det slås fast att ”Det förhållandet att kommunens kontrakt med AB Familjebostäder (fastighetsägaren) avser hyra av lokal och inte bostad utesluter inte att 12 kap. 55d jordabalken är tillämplig enligt sin ordalydelse, när kommunen i sin tur upplåtit hyresobjektet som bostad.”. Domen är skriven så att det kan tolkas som att reglerna för besittningsskyddet ska tillämpas som för bostadshyra även i första ledet. Fastighetsägaren är också medveten om att lokalerna kommer användas för bostad i andra ledet när uthyrning för äldreboende sker.

3.4.3 Hyresintäkter

De enskilda rummen på äldreboenden hyrs alltså ofta ut till brukaren med ett bostadshyreskontrakt. Ädelreformen som genomfördes 1992 hade bland annat till syfte att likställa olika boendeformer för äldre, och minska det institutionslika boendet. Det blev vanligare med service- och trygghetsboenden och den boendeform

Framtidens äldreboendemarknad

som behöll en institutionskaraktär skulle ändå övergå till ett mer självständigt boende med hyreskontrakt (SOU 2007:103 s. 73).

Den huvudsakliga intäktsposten för fastighetsföretaget som äger samhällsfastigheter är, som nämnts, hyran som hyresgästen betalar. Lokalhyran företaget erhåller är helt beroende av förstahandshyresgästens möjlighet att täcka sina kostnader för byggnaden genom att ta ut bostadshyra. I Sverige tillämpas systemet med bruksvärdeshyra för bostäder. Systemet innebär att likvärdiga lägenheter på en ort bör ha likvärdig hyra, och egenskaper och förmåner knutna till boendet avgör bruksvärdet. Exempel på avgörande faktorer är till exempel storlek, modernitetsgrad, planlösning, hiss och god fastighetsservice (Hyresnämnden, 2012).

När det gäller bruksvärdeshyran för bostäder i ett äldreboende ingår också andra värdefaktorer, så som tillgång till gemensamma utrymmen och specialanpassad service. Ersättning för detta ingår också i begreppet bruksvärdeshyra, vilket framgår av ett antal civilrättsliga domar. Därför kan hyran för en lägenhet i ett äldreboende ofta överstiga hyran för en jämförlig lägenhet i ordinärt boende. Ett äldreboende har särskilda behov av drift och underhåll som inte är helt jämförbara med ett vanligt boende, och den höga hyran leder inte per definition till ett högre driftnetto. Främst kan detta bli ett problem vid taxering, även om vårdbyggnader, som behandlas i kapitel 5.1.1, är skattebefriade. Om då den höga hyran läggs till grund för en värdering kommer marknadsvärdet att överskattas. Tillvägagångssättet är då att bestämma en genomsnittshyra bostäder i området, och utgå ifrån detta vid bestämmande av H-nivåfaktorn. (Skatteverket, 2008).

Ett undantag från brukshyran, som är intressant ur ett fastighetsägarperspektiv, är de särskilda regler som gäller vid nyproduktion och konvertering till bostäder. Det är tillåtet att avtala om presumtionshyror, alltså högre hyror än vad som tillåts enligt bruksvärdessystemet, i upp till 15 år efter nyproduktion av, eller konvertering till, bostäder, enligt JB 12 kap 55c §. Förutsättningarna för detta är bland annat att hyresvärd och hyresgästorganisation avtalar om att hyran ska sättas på det viset i kontraktet.

Ju högre och säkrare hyra, eller framför allt driftnetto, desto högre fastighetsvärde (Persson, 2008, s. 284-285). Därför är hyresgästens ekonomi och stabilitet en starkt bidragande faktor till ett på sikt lönsamt fastighetsägande.

Det är vanligt att till ett hyresavtal bilägga en gränsdragningslista. Där klarläggs ansvarsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst vid de drift- och underhållsåtgärder som kan bli aktuella under avtalsperioden. Hur gränsdragningen görs är en förhandlingsfråga och ser olika ut för en fastighetsägare beroende på hyresgäst. Tar hyresgästen ett stort ansvar för detta blir hyran också lägre. (Larsson et al, 2011, s.81-82).

Stat, kommun och landsting står för en övervägande del av den typ av verksamhet som bedrivs i fastigheter för samhällsservice. En kommun ses ofta som en stabil hyresgäst på grund av dess möjlighet till relativt billig finansiering, då

Framtidens äldreboendemarknad

kreditvärdigheten är hög. En extern part, en privat vårdoperatör, har oftast högre finansieringskostnader trots långa inkomstbringande avtal med kommunen. Skillnaden ligger i att ett privat företag kan gå i konkurs medan en kommun alltid kan skaffa kapital exempelvis genom skattehöjningar. En ränteskillnad på ett par procentenheter mellan en kommunal och en privat operatör kan ge stora utslag på den totala kostnaden, och således utslag på den hyra som är möjlig att betala.

Enligt SKL utgörs en mycket stor del av kommunernas tillgångar av fastigheter, uppemot 60-90 %. En anledning för kommunerna att sälja av sina samhällsfastigheter kan då vara att det finns behov av kapital att satsa på andra typer av investeringar, som till exempel infrastruktur, om soliditeten är låg och kommunen därför inte lika lätt kan låna pengar till satsningen. Tillgången till lokaler har för kommunen ofta inte något egenvärde i sig, utan är snarare en förutsättning för att primärverksamheten ska kunna bedrivas. (NAI Svefa, 2012, s. 10-11).

4 Lokalisering

I fastighetsvärlden är det allmänt känt att de tre största värdeskapande faktorerna är läget, läget och läget. Olika lägen ger olika möjligheter för olika verksamheter. Eftersom varje läge är unikt blir det viktigt att studera stadens utveckling, kommunens inställning till planering och exploatering samt vilket läge som är bäst lämpat för aktuell verksamhet. Detta gäller självklart även boendet för äldre, både särskilt och ordinärt.

4.1 Markplanering

Kommunens övergripande ansvar och möjlighet att styra bebyggelsen får konsekvenser för markanvändningen. Därför inleds det här avsnittet med en genomgång av kommunens planmonopol. Många kommuner har även stora markreserver för att ytterligare kunna styra bebyggelsen. Detta påverkar också exploateringen varför vi valt att ta upp markstrategier i ett avsnitt.

4.1.1 PBL

En faktor som påverkar möjligheten att kunna etablera ett äldreboende är den fysiska planeringen. För att det ska vara någon vits med att diskutera hur ett äldreboende ska byggas och utformas måste det först vara klart att det *får* byggas och utformas just där.

I Sverige har kommunen som nämnts planmonopol, vilket innebär att kommunen har exklusiv rätt att upprätta, och besluta om, planer som rör markanvändning och bebyggelse på kommunal nivå, Plan- och bygglagen (SFS 2010:900), PBL 1 kap 2 §. Därför är det kommunen som i en bygglovsansökan godkänner att mark får byggas med en byggnad för äldreboende.

I PBL finns alltså bestämmelser som rör just planering och bebyggelse. I detaljplanen kan mer eller mindre reglerande bestämmelser införas om byggnaders placering och utformning, men framför allt regleras markens användning. Dels vad som ska utgöra allmän plats eller kvartersmark, dels vad kvartersmarken får användas till. För att få bedriva äldrevård krävs alltså att det är möjligt med hänsyn till gällande detaljplan, och att området är utmärkt med användningsbeteckning D, som markerar vårdverksamhet (Boverket, 2002, s. 89). I praktiken förekommer också att särskilda boenden för äldre planläggs som bostad, B, och i och med det ökar flexibiliteten i detaljplanen. Det innebär att en konvertering från bostäder till äldreboende, eller från äldreboende till bostadsanvändning, inte alltid kräver detaljplaneändring, det beror helt på om kommunens handläggare anser att huvudsyftet med byggnaden överensstämmer med detaljplanens ändamål.

En detaljplan har en bestämd genomförandetid (PBL 5 kap. 21 §) under vilken det finns en rätt att bygga enligt planen. Planen fortsätter sedan att gälla fram till dess den

ersätts, ändras eller upphävs. Även efter genomförandetidens utgång är det fördelaktigt om detaljplanen stödjer byggnationen och användningen eftersom bygglov ska ges för åtgärder som överensstämmer med detaljplan enligt PBL 9 kap. 30 §. Avviker åtgärden för mycket från gällande detaljplan finns inte någon rätt till bygglov och i vissa fall krävs att ny detaljplan upprättas enligt 4 kap. 2 §. Det kan till exempel vara vid ny sammanhållen bebyggelse, förändrad bebyggelse som behöver ske i ett sammanhang eller andra byggnadsverk som kräver bygglov och påverkar omgivningen.

4.1.2 Markstrategi

En annan typ av planering är hur kommunen formulerar sin markstrategi, vilket är av vikt särskilt vid nyproduktion av ett äldreboende. Många kommuner lägger under sig stora markreserver för att säkra ett bra förhandlingsläge inför framtida exploatering. I Lag (SFS 2000:1383) om kommunens bostadsförsörjningsansvar definieras kommunens skyldighet att försörja kommuninvånarna med goda bostäder, vilket gör att kommunerna vill äga mark för att kunna erbjuda invånare exploateringsklara tomter. Kommunens skyldighet att ordna med vård och omsorg gör att mark för sådan verksamhet ofta är i kommunal ägo, liksom mark som är särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk eller miljösynpunkt (Lunds kommun, 2006).

Kommunen har genom sitt planmonopol, beskrivet ovan, stor möjlighet att styra markanvändningen i kommunen. Genom att förse sig med mark i strategiska lägen kan kommunen ställa krav och kräva motprestationer av byggherren i ett markanvisningsavtal (Kalbro et al, 2010, s. 144). Byggherren är i det förhandlingsläget ofta i underläge, eftersom det krävs att avtalet undertecknas för att byggherren ska få tillgång till marken och kunna genomföra sitt projekt. Som i vilken frivillig försäljning som helst kan säljaren ställa upp krav som det är upp till köpare att acceptera eller inte.

Om kommunen däremot inte äger marken när avtalet ska ingås, utan det är byggherren som är fastighetsägare, upprättas i stället ett exploateringsavtal. Avtalets giltighet är ofta beroende av att en detaljplan upprättas som möjliggör exploatering. Byggherren är i det här läget mån om att exploateringsavtalet kommer till stånd för att säkra möjligheten till exploatering. Kommunens incitament är att kunna styra markanvändningen i en önskvärd riktning. På grund av kommunens starka position finns regler för hur kommunen ska hantera frågor som rör exploateringsavtal, och en byggherre får inte omotiverat gynnas framför en annan (Kalbro et al, 2010, s. 146). Det är alltså av stor betydelse hur kommunens markstrategi är utformad, och hur tydlig den är.

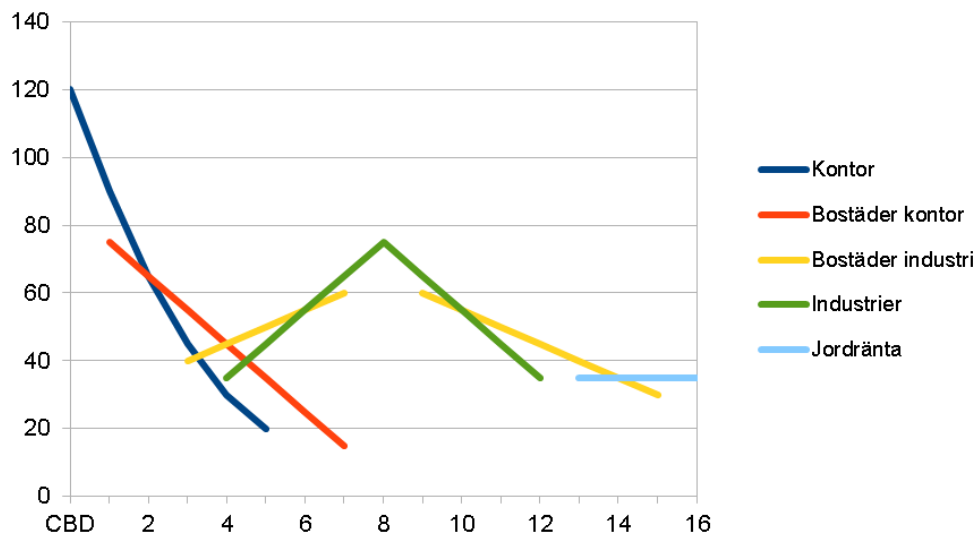
I Skåne finns Sveriges mest produktiva jordbruksmark. En konflikt uppstår mellan kommuners önskan om att expandera då mer mark behöver tas i anspråk och den goda åkermarkens fortlevnad (Hading, 2011, s. 3). Det är intressant att få en uppfattning om kommunernas inställning till denna balansgång. Det råder ett högt exploateringsstryck centralt i många städer, men nya lösningar med tredimensionell

fastighetsbildning och omvandling av gamla uttjänta industriområden öppnar upp för fler möjligheter när det gäller förtätning för olika verksamheter.

4.2 Lokaliseringsteori

Den urbanekonomiska teorin gör anspråk på att beskriva stadens utveckling och utseende. Teorin utgår från det amerikanska samhället men är i många fall även tillämpbar på svenska städer.

En stads siluett beskrivs i urbanekonomisk teori som i figur 4 nedan. Ju närmare det kommersiella centrat (central business district, CBD), som ofta även motsvarar det geografiska centrat, desto högre byggnader och ju längre från CBD desto lägre byggnader. Däremellan förekommer även viss variation, ofta vid stora vägar där många transportberoende företag etablerar sig, och därmed ökar även byggnadshöjden. Detta bygger på att byggnadshöjden bör öka där markpriserna är högre. Istället för att köpa mer mark för pengarna substituerar fastighetsägaren mark mot produktion och bygger högre byggnader istället, så kallad faktorsubstitution. Det är motiverat att bygga högre och därmed mer kostnadskrävande byggnader så länge markpriset överstiger ökningen av byggkostnaden. Den höga efterfrågan på mark i centrala lägen förklaras med att transportkostnaderna blir lägre ju närmare centrum ett företag är beläget. De pengar som annars skulle lagts på att transportera sig kan istället läggas på att köpa mark i ett mer centralt läge. (O'Sullivan, 2009, s. 140ff)



Figur 4. Stadens siluett.

Äldreboenden finns i många olika lägen i en stad. De olika lokaliseringstopparna kan översättas till olika efterfrågade lägen. Ju närmre ett efterfrågat läge, desto högre betalningsvilja finns. Förr byggdes stora områden för äldrevård i utkanten av staden,

Framtidens äldreboendemarknad

ofta naturskönt belägna och avgränsade från resten av samhället. Idag ligger snarare trenden i stadsnära boenden med nära tillgång till samhällsservice. Det finns fördelar och nackdelar med både centrala och perifera lägen.

Svensson (2002) refererar på sidan 78 och framåt till Albinsson "Ute på hemgården" (2000) för människans välbefinnande av att vistas utomhus i en trädgård. Dagens äldreboenden saknar i stor utsträckning möjligheten till sådan utomhusvistelse och det framförs ofta kritik mot denna avsaknad. Utomhusvistelse i trädgårdar har i ett flertal studier visat på en rehabiliterande verkan och ett ökat välbefinnande. Dock läggs en brasklapp in för det svåravgjorda faktumet "om man är ute mer för att man är friskare, eller om man blir friskare för att man är mer ute". Åtminstone har dagsljus och utsikten mot vacker natur visat sig ha betydelse för välbefinnande och tillfrisknande.

En viktig faktor i ett äldreboende är tillgängligheten. Både möjligheterna att röra sig inomhus och utomhus men också däremellan är viktiga aspekter. Tillgänglighetskraven finns specificerade i Boverkets byggregler, se avsnitt 5.3.3, men är särskilt påtagliga i en byggnad som rymmer äldreboende. Det bästa sättet att bygga, sett ur tillgänglighetsperspektivet, bör vara att endast bygga i markplan. På så sätt undviks att stora utrymmen upptas för rymliga trapphus och hissar som måste vara extra stora för att även personer med hjälpmedel ska kunna färdas i dessa. Möjligheten att ta sig ut blir även väsentligt större om bostaden ligger i markplan. Att bygga i markplan blir däremot utrymmeskrävande, stora markresurser behöver tas i anspråk för en sådan byggnation.

Fördelarna med ett centralt läge för det särskilda boendet är närheten till all service som staden erbjuder. I och med att rörelseförmågan blir lägre med stigande ålder är det en fördel att utbudet finns på kortare avstånd från boendet. I centrala lägen är också kollektivtrafiken mer utbyggd, vilket underlättar för boende och anhöriga att ses. Den grönska som är naturlig i ett mer perifert läge kan skapas på en innegård centralt. Dock påverkar den begränsade markytan centralt möjligheten till större trädgårdar.

Andra former av boenden för äldre, seniorboenden och trygghetsboenden, har en annan, rörligare, kundgrupp. Den här kundgruppen har ett större behov och vilja att utnyttja samhällsservicen som finns centralt i staden, eftersom den inte finns "in-house" på samma sätt som på ett särskilt boende.

5 Utformning

Om hyra är ett fastighetsföretags huvudsakliga inkomst, finns en rad utgiftsposter att förhålla sig till för att nå lönsamhet. Förutom löpande drift- och underhållskostnader handlar det om investeringar i form av nyproduktion och hyresgästanpassningar för att lokalerna ska vara anpassade till den verksamhet som ska bedrivas i byggnaden. För att minska dessa utgiftsposter krävs en god kunskap om gällande regelverk som har betydelse för utformningen. Nedan presenteras dels produktionsaspekterna, dels utformningskraven.

5.1 Byggnadens livscykel

Vid nyproduktion av en byggnad ställs en beställare inför ett antal val. Bland annat handlar det om byggnadens livscykel, och avvägningen mellan olika typer av kostnader. Ska man satsa på högkvalitativ produktion, som initialt ger höga kostnader, men som förhoppningsvis leder till lägre drift- och underhållskostnader? Eller ska man resonera helt tvärt emot, en billig produktion men räkna med höga löpande kostnader? Det beror bland annat på vad som värdesätts i produktionen, och vad som läggs i begreppet livscykelekonomi. Är det enbart kronor och ören som värdesätts fås ett annorlunda resultat än om miljöaspekter ges vikt. En miljöinsats, med miljöklassade material och energismarta system, ger visserligen driftsbesparingar. Räknas även miljövinster på samhällsnivå in i kalkylen, liksom den goda PR företaget bör erhålla, kan en miljöinvestering i tidigt skede betala sig med råge. (Lundström, 2008, s. 456-457).

5.1.1 Livscykelvinst

En livscykelanalys består av en analys av antingen livscykelkostnader eller livscykelvinst över en kalkylperiod. Kalkylperioden, n i livscykelekvationen nedan, är objektets ekonomiska livslängd. Det mest troliga utfallet och de största riskerna bör belysas. Då kan utformning och förändringar av byggnaden göras för att de långsiktiga kostnaderna ska bli så små som möjligt och värdeminskningen så liten som möjligt. Vid beräkning används vanligtvis nuvärdesmetoden, där kostnader och intäkter diskonteras till år noll med en given ränta. Livscykelvinsten är den nytta (i det här fallet) byggnaden skapar under kalkylperioden i förhållande till investeringsdrift och underhållskostnader, och är således nettonuvärdet. Formeln för livscykelvinst (LCP) är följande (Hansson et al, 2008):

$$LCP = \sum_{t=0}^n \frac{I_t - U_t}{(1+r)^t} + \frac{R_n}{(1+r)^n} - A$$

Framtidens äldreboendemarknad

A = anskaffningsutgift

I_t = inkomster år t

U_t = utgifter år t

$I_t - U_t$ = driftnetto år t

R_n = restvärde år n

r = kalkylränta

n = ekonomisk livslängd

Det finns naturligtvis faktorer som ytterligare påverkar ekonomin, till exempel samhällssubventioner och finansieringssätt. Fördelen är att kalkylen blir mindre känslig för yttre påverkansfaktorer som snabbt kan ändras.

En samhällssubvention som påverkar den beskrivna kalkylen för ett företag som äger fastigheter för äldreboenden, genom att anskaffningsutgiften blir lägre, är investeringsbidrag. I januari 2007 infördes möjligheten för byggherrar att ansöka om investeringsstöd för att uppföra äldreboenden som omfattades av SoL 5 kap. 5 §, genom IÄF. Sedan år 2010 omfattar bidraget även byggande av trygghetsbostäder, vilket nämndes i kapitel 3.3.2. För att erhålla bidrag krävs höga tillgänglighetsnivåer, se vidare kapitel 5.3. Tidsgränsen var inledningsvis satt till den 31 december 2011, men förlängdes att gälla till 31 december 2014. Syftet med bidraget är att stimulera byggnation av bostäder för äldre, och huvudanledningen till att bidraget förlängdes är att söktrycket inledningsvis var lägre än förväntat, för att sedan succesivt öka. När beslutet om förlängning fattades uppgick ansökningarna till drygt 298 miljoner kronor (Socialdepartementet, 2011).

Bidragets storlek uppgår till 2600 kr/m² bostad vid nyproduktion och 2200 kr/m² vid ombyggnation (IÄF 9 §), vilket naturligtvis underlättar ekonomiskt för en byggherre, som får ökade möjligheter till en lönsam kalkyl och sänkta produktionskostnader. Här får samspelet mellan de olika marknaderna som illustrerades i 4Q-modellen, figur 3 i kapitel 2.1.5 betydelse. Mängden nyproduktion påverkas av fastighetsvärdet som i sin tur beror av möjlig hyra. Om inte fastighetsvärdet överstiger kostnaderna för själva produktionen blir inte produktionen lönsam. Detta kan också beskrivas som att Tobins Q, som är kvoten mellan marknadsvärde och produktionskostnad, är lägre än 1 (Lundström, 2008, s. 462). Intentionerna med investeringsbidraget är således att stötta byggprojekt att komma över tröskeln till ett Tobins Q större än 1.

Ytterligare en faktor som får betydelse för driftnettot, och därmed livscykeekonomin, är fastighetsskatten. Som läget är idag är äldreboenden fritagna från skatten vilket har en positiv inverkan på driftnettot (Skatteverket, 2013). Enligt Fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, taxeras en byggnad för äldreomsorg som specialbyggnad av typen vårdbyggnad (FTL 2 kap. 2 §). Detta trots att de enskilda rummen räknas som bostad åt de äldre, som ofta har ett regelmässigt hyreskontrakt upprättat med vårdoperatören eller kommunen, se kapitel 3.4. Gränsdragningen är inte helt enkel och bland många andra behandlar motionerna 2007/08:Sk203 och 2009/10:Sk261 frågan. I den senare motionen påpekas att lokala skattekontor hanterar frågan på olika sätt, och att man anser att nybyggda eller ombyggda äldreboenden bör klassificeras som hyreshusenheter. Det innebär problem, hävdar motionsförfattaren,

att byggnader avsedda för människor med mycket varierande vårdbehov ska taxeras på lika grunder. Framförallt innebär oklarheterna problem.

Motion 2007/08:Sk203 hänvisar till gällande rättspraxis (RÅ 1985 1:91, I och II) som fastslår att servicehus normalt inte är att betrakta som specialbyggnad, trots att ett sådant boende ofta uppfyller kraven för vårdbyggnad i FTL. När gränserna mellan boendeformerna blir allt mer suddiga i och med alternativa vårdlösningar efterfrågas ett klargörande. Frågan diskuteras, och i SOU 2012:52 s. 441 föreslås att ”begreppet åldringsvård ersätts med särskilda boendeformer för äldre människor enligt 5 kap. 5 § andra stycket socialtjänstlagen (2001:453)” vilket i så fall kommer tydliggöra att byggnader där biståndsbedömd äldrevård utförs alltid kommer klassas som vårdbyggnad.

5.1.2 Livscykelkostnad

I de fall intäkterna är svåra att uppskatta jämförs olika alternativs livscykelkostnader (LCC), se ekvationen nedan, med samma beteckningar som ovan.

$$LCC = \sum_{t=0}^n \left(\frac{U_t}{(1+r)^t} \right)$$

Ett företag som äger och förvaltar fastigheter ställs inledningsvis inför beslutssituationen huruvida man ska gå in i ett projekt, och vidta ny- eller ombyggnad. Det viktiga att ta med i bedömningen i ett så tidigt skede är inte nödvändigtvis den precisa utformningen. Snarare är det flexibilitet och prognoser kopplade till byggnadens användning som är av vikt. I den här rapporten handlar det alltså om just utvecklingen på äldreboendemarknaden, behov, regelverk etc.

En nyproducerad byggnad slits med tiden. Rekommenderad avskrivningstid, enligt Rådet för kommunal redovisning, för verksamhetsfastigheter av bättre kvalitet, dit äldreboenden räknas, är 33-50 år (Jansson, s. 25). Många byggnader är dock äldre än så, en avskrivning är en redovisningsteknikalitet. Det är i princip två faktorer som bidrar till att en byggnad slits och minskar i värde. Dels är det rent slitage och nötning. I ett äldreboende är det exempelvis att rullstolar sliter på golv och väggar. Dels handlar det om det faktum att den innovativa teknikutvecklingen snabbt gör en byggnad omodern. Hur stor påverkan detta har på ett äldreboende kan diskuteras, men vanligtvis är detta den största anledningen till byggnadens värdeminskning (Lundström, 2008, s. 457). För att motverka denna värdeminskning krävs underhåll samt investeringar. Genom en investering uppgraderas byggnaden till den standard byggnaden hade haft om den byggts ny idag. Underhållsåtgärder syftar däremot till att upprätthålla den ursprungliga standard byggnaden hade då den byggdes. För att ”hånga med” och se en värdeökning krävs alltså investeringar, för att upprätthålla standarden krävs underhåll.

Efter ungefär 30 år är det alltså teoretiskt rimligt att räkna med att större reparationer och uppgraderingar behöver vidtas. I det läget finns i princip tre val att göra; avveckling, fortvarighet eller förädling (Olander, 2011). Avveckling innebär en fortsatt minimal förvaltning av byggnaden så länge den ger ett ekonomiskt överskott, varefter byggnaden rivs. Fortvarighet innebär helt enkelt att användningen fortsätter och byggnaden uppgraderas för att motsvara kundernas och/eller regelverkens krav. Förädling innebär ändrad användning av fastigheten, till en verksamhet som ökar fastighetens och/eller hela portföljens värde. Ett fastighetsföretag som enbart äger och förvaltar samhällsfastigheter kan i det läget välja att sälja, om en förädling inte kan ske inom företagets verksamhet.

5.1.3 Miljöklassning

Som nämnts ovan kan även miljöaspekter värderas ur livscykelperspektiv. Byggsektorn brukar allmänt kallas 40-sektorn, då den står för 40 % av Sveriges energiförbrukning och 40 % av materialförbrukningen. Sektorn står dessutom för 20 % av landets utsläpp av växthusgaser (Svennberg, 2012, s. 2). Om byggsektorn kan minska sin negativa miljöpåverkan får det således stort utslag på de totala siffrorna. Branschen försöker skapa incitament för energieffektivisering. Fastighetsföretag kan till exempel välja att låta miljöklassa byggnader i ett fastighetsbestånd. Dels ger det företaget ”goodwill”, men det är också värdehöjande i och med att allt fler kunder efterfrågar miljöcertifierade byggnader och lokaler. Några konkreta exempel visar upplevelsen av ”gröna” byggnader i siffror (Svennberg, 2012, s. 5-6):

- 8-9 % lägre driftskostnader
- 7,5 % högre byggnadsvärde
- 6,6 % bättre avkastning på investeringen
- 3,5 % större andel uthyrt
- 3 % högre hyresintäkter

Det är alltså inte enbart för den goda sakens och miljöns skull det lönar sig att investera i hög miljöstandard. Många hyresgäster ser det idag som en kvalitetsfaktor att ha sin verksamhet i en miljöklassad byggnad. Det svenska miljöklassningssystemet, Miljöbyggnad, baseras på svenska bygg- och myndighetsregler i kombination med byggpraxis. Byggnader bedöms på punkterna energi, inneklimat, byggnadsmaterial samt särskilda miljökrav (SGBC, 2011). Sexton indikatorer värderas och vägs samman till ett slutresultat; guld, silver eller brons. Bronsnivån innebär i princip att ”branschkrav” och myndighetskrav från Boverket, Arbetsmiljöverket, Strålsäkerhetsmyndigheten samt Socialstyrelsen följs. För att nå silvernivå krävs högre ambition, och för guld krävs mer eller mindre realistisk spetsteknik. Det krävs dessutom att kunderna, hyresgästerna, går i god för att byggnaden uppfyller och överträffar funktionskraven, genom exempelvis enkäter eller nöjdhetsindex.

5.2 Produktion

Inför, och under, ett byggprojekt är planering av största vikt. Av intresse för den här rapporten är frågan hur produktion och utformning av äldreboenden bör ske. Därför är fasen i ett byggprojekt då tänkbara alternativ ställs upp av intresse att behandla. Ju tidigare i ett projekt alternativ utvärderas, desto lättare att finna lyckade lösningar och att eventuellt ändra spår. Utvärdering av alternativ bör alltså ske innan själva produktionsprogrammet tar vid. Första steget är att spåna fram tänkbara alternativ, som naturligtvis måste ha rimlig genomförbarhet. De tänkbara alternativen bör värderas ur ekonomisk-, teknisk-, tid- och resurssynpunkt (Nordstrand et.al., 2002, s.50).

Byggprojekt är i regel komplexa. Äldreboenden är inte något undantag. För att verksamheten, i det här fallet vårdverksamheten, ska kunna bedrivas effektivt krävs en noggrann analys av ett flertal frågeställningar. Till exempel behövs svar på hur lokaler och rum ska lokaliseras, hur många och hur stora lokaler, vilka tekniska anordningar som behöver kunna installeras, vilka arbetsmiljökrav som måste eller bör tas hänsyn till, se kapitel 5.3, samt hur och om behov av el-, data-, tele-, styr-, och reglerinstallationer finns och ska tillmötesgå. Utformningen av byggnaden kommer vara avgörande för hur verksamheten kan komma att bedrivas. För att kunna ta ställning till dessa frågor krävs dels en god insyn i den aktuella verksamheten, dels en uppfattning om hur verksamheten kan utvecklas på sikt. Det kräver en verksamhetsanalys (Nordstrand, 2007, s.68).

Verksamhetsanalysen ska ge svar på frågor om verksamhetens behov, på kort och lång sikt. Behovet kan ha en avgörande betydelse för val av produktionssätt. Är framtidsutsikterna osäkra är det än mer viktigt att bygga flexibelt. Att väggar ska vara lätta att slå ut, att en alternativ användning möjliggörs. Ägande och produktion av vårdfastigheter är riskfyllt på så vis att efterfrågan styrs av samhällets trender och politiska beslut och regleringar. Äldreboenden har omvandlats till trygghetsboenden och seniorboenden, fler får möjlighet att bo kvar hemma allt längre. Om alternativ användning och flexibilitet beaktas redan i ett tidigt skede blir risken lägre, och fastighetsvärdet därmed högre (Geltner et al, 2007, s. 186 ff).

Att bygga flexibelt har också fördelen att kostnaderna för hyresgästpassning kan hållas på en låg nivå. Hyresgästpassningar innebär att en ny hyresgästs krav på fastigheten tillgodoses, genom ombyggnation, nya installationer, eller vad än hyresgästen efterfrågar för att teckna ett långt kontrakt. Specifika hyresgästpassningar, som enbart är värdehöjande för just en hyresgäst, är inte något som direkt höjer fastighetens värde. Det kan rent av vara enbart en förutsättning för att ett avtal ska kunna slutas. I gengäld bör fastighetsägaren kräva ett längre hyreskontrakt (Gadsjö, 2006, s. 16-17). När det gäller äldreboenden ställs det krav på utförande i främst arbetsmiljöverkets föreskrifter och i BBR, se kapitel 5.3. På senare tid har fall i bland annat Stockholm uppmärksammats, där reglerna lett till omfattande ombyggnationer för att verksamheten ska fortsätta bedrivas (Johansson, 2012). Den typen av hyresgästpassningar är snarast en förutsättning för att verksamheten ska få bedrivas och är en del av den produktionsfaktor som kan hänföras till fastigheten.

Byggnadens livscykel är, som ovan nämnts, lång, och delvis oförutsägbar. Av den anledningen är hög flexibilitet av största vikt (Ahlström, 2008, del II s. 49). Flexibiliteten kan alltså sägas väga upp den osäkerhet som följer med ett byggprojekt. Ju senare i produktionsprocessen ett slutgiltigt beslut om byggnadens utformning måste fattas, desto högre flexibilitet i projektet, och optimala lösningar får tid att mogna fram. Å ena sidan kan detta leda till minskade kostnader på sikt, å andra sidan är det resurskrävande att dra ut på ett beslut under projekteringen. En avvägning måste göras. Ahlström pekar i sin avhandling (del II, s. 50) på att 95 % av ett byggprojektets totalkostnad låses fast innan själva produktionskedet äger rum.

Ytterligare en fråga att ta ställning till är vad, och hur mycket, i en produktionsprocess som ska standardiseras, och vad som ska situationsanpassas. Ytterst är det hyresgästernas vilja som ska tillfredsställas, men vissa delar av processen kan effektiviseras med standardlösningar (Ahlström, 2008, s.4). Flexibilitet kan alltså ställas mot en effektiv produktion, och det gäller att hitta en medelväg. De krav som bland annat arbetsmiljöverket ställer på bostadsrummets utformning minskar möjligheterna till flexibilitet. Den yttersta frågan att ta hänsyn till är om rum ska utformas efter reglernas maxkrav, alltså att förutsätta att de boende kommer vara så vårdkrävande att rummen från början ska ha utrymme för exempelvis en duschvagn. På så vis kan en ökad standardiseringsgrad vara effektiv och motiverad.

5.3 Tillgänglighet

Det finns flera lagstiftningar och myndighetskrav som reglerar byggnaders tillgänglighetsfunktioner. Främst gäller förstås regler som är lika för alla byggnader som Plan- och bygglagen, Plan- och byggförordningen samt Boverkets byggregler. I och med att ett äldreboende också är en arbetsplats för vårdpersonal träder Arbetsmiljölagen in och reglerar byggnaders utformning för att personalen ska ha en god arbetsmiljö. Många äldre har också någon typ av funktionshinder vilket gör att boken ”Bygg ikapp”, som blivit vägledande i branschen, också är aktuell. Nedan beskrivs de olika regelverkens betydelse för byggnadens utformning.

5.3.1 PBL

Enligt PBL ska en byggnad uppfylla kraven i 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17, 18 §§ för att beviljas bygglov enligt 9 kap. 30 §. Det innebär att byggnaden bland annat ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta är extra viktigt i ett äldreboende där många av de som vistas generellt får antas ha nedsatt sådan förmåga, men reglerna i PBL gäller alltid.

5.3.2 PBF

I Plan- och byggförordningen (SFS 2011:338), PBF, 3 kap. 4-5 §§ utvecklas vad utformningskraven avseende tillgänglighet och användbarhet innebär. I 4 § statueras att en byggnad måste vara utrustad med en eller flera hiss- eller lyftanordningar, om

det krävs för att byggnaden ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. I vart fall måste byggnaden vara utförd så att en sådan kan installeras utan svårighet. 5 § behandlar att det som gäller för en byggnads tillgänglighet även ska gälla andra anläggningar som kräver bygglov om det behövs för anläggningens syfte och allmänhetens behov av tillträde.

5.3.3 BBR

Boverkets Byggreglers (BFS 2011:26), BBR 19, tredje kapitel behandlar bland annat tillgänglighetskrav för alla typer av byggnader men som nämnts ovan blir tillgänglighetsaspekten än mer påtaglig i byggnader som inrymmer äldrevård. Fokus kommer därför läggas på de tillgänglighetskrav som kan antas vara aktuella för äldre personer som har nedsatt rörelse- och/eller orienteringsförmåga (d.v.s. nedsatt syn, hörsel eller kognitiv förmåga). Därför kan de behöva använda hjälpmedel som rullstol, rullator eller käpp.

I återgivningen nedan används samma mått för tillgänglighet samt användbarhet som i författningen, det vill säga måtten för en mindre eldriven utomhusrullstol ska vara dimensionerande, med undantag för enskilda bostadslägenheter där en liten eldriven inomhusrullstol får vara dimensionerande. Enligt de allmänna råden i 3:112 är dessa mått en cirkel av 1,5 respektive 1,3 m i diameter, för vändning.

Vad gäller tomter ska enligt 3:122 tillgängliga och användbara gångvägar anordnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och bostadskomplement i andra byggnader, parkeringsplatser, angöringsplatser för bilar på ett avstånd om max 25 m, friytor samt tillgängliga gångvägar i anslutning till byggnaden.

Markbeläggningen på tillgängliga och användbara platser ska vara fast, jämn och halkfri. Gångvägen ska inte ha nivåskillnader, alternativt ska dessa vara utjämnade med ramper, vara lätta att följa, kunna särskiljas från möblerade ytor samt kunna användas som sammanhängande ledstråk. De allmänna råden anger att gångvägarna inte bör luta mer än 1:50 i sidled samt vara åtminstone 1,5 m breda eller 1 m breda med mötesplatser var tionde meter. Vid till exempel öppningar i staket bör dessa vara minst 0,9 m breda. En faktor som ökar tillgängligheten och användbarheten är fasta sittplatser för vila.

Ramper får ha en maximal lutning av 1:12 för att uppfylla kraven, men ska helst inte luta mer än 1:20. Rådet är att vid högre höjdskillnad än 0,5 m bör 2 m långa vilplan finnas samt att rampens bredd ska vara 1,3 m, total höjdskillnad bör vara högst 1 m. Belysning är viktigt för att göra platser tillgängliga och användbara, tillräcklig och jämn belysning som inte bländar är önskvärt. Även skyltar ska enligt BBR 3:122 vara tillgängliga och användbara. De bör vara lättbegripliga, ha ljushetskontrast och vara placerade i lämplig höjd.

Viktiga målpunkter som entréer, hissörrar m.m. ska vara lätta att upptäcka genom kontraster eller markeringar med exempelvis andra material, ljushet eller avvikande struktur. Tillgängliga entréer ska lätt kunna upptäckas och vara placerade och

Framtidens äldreboendemarknad

utformade så att de är användbara enligt BBR 3:132. De bör vara kontrastmarkerade och upplysta samt möjlighet att enkelt ordna ramp ska finnas vid behov. Entré och kommunikationsutrymmen ska ha tillräckligt manöverutrymme för rullstol och vara utformade så att rullstolsburna kan förflytta sig utan hjälp och ska, om möjligt utformas utan nivåskillnader enligt BBR 3:142. Utrymmena bör vara 1,3 m breda med undantag från trappor samt ha en fri bredd om 0,8 m vid begränsande hinder. Nivåskillnader ska utjämnas med till exempel ramp eller hiss. Det ska också vara möjligt med sjukbårstransport från varje enskild bostadslägenhet. Vid publika utrymmen bör kommunikationsutrymmena avgränsas från möblerade utrymmen genom till exempel belysning eller avvikande material.

Dörrar som lätt kan öppnas av personer med nedsatt rörelseförmåga och som medger passage med rullstol är tillgängliga och användbara enligt BBR 3:143. Dörrhandtag, manöverdon och lås ska placeras och utformas så att de lätt kan användas. Vid tunga dörrar eller dörrar med dörrstängare bör automatisk dörröppnare monteras 0,8 m över golvnivån och minst 0,7 m från hörn eller dörrblad i ogyynnsammaste läget. Ett fritt passagemått om 0,8 m då dörren är uppställd i 90 graders vinkel rekommenderas.

Om hissar eller andra lyftanordningar krävs för att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar ska minst en rymma en rullstolsburen person och en medhjälpare. Den ska även vara utformad så att de med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga självständigt kan använda den enligt BBR 3:144. Har byggnaden fler än fyra plan ska även transport med sjukbår kunna ordnas i hissen och har byggnaden fler än 10 våningar ska ytterligare en hiss finnas. Exempel på hissar som uppfyller kraven finns i SS-EN 81-70 och för sjukbår finns exempel i SS 763520.

I BBR 3:145 anges att minst en toalett ska vara tillgänglig och användbar där det finns toaletter för allmänheten, finns flera plan ska det helst vara en per plan. Råden beskriver den tillgängliga toaletten med minimimåtten 2 x 2 m, lämplig utformning och placerad inredning, kontrastmarkeringar samt säkerhetslarm. Samlingslokaler som till exempel hörsalar ska utrustas med någon teknisk lösning så att de tillgängliggörs för personer med nedsatt hörsel.

För en bostadslägenhet i ett plan finns tillgänglighetskrav i BBR 3:146. Rum, balkonger, terrasser, uteplatser, hygienrum samt dörrar ska vara anpassade till eller åtminstone möjliga att anpassa till en person som har nedsatt rörelseförmåga. För hygienrum ska plats finnas eller kunna skapas för en medhjälpare medan dörröppningar ska vara passerbara med rullstol och dörrar kunna öppnas och stängas från rullstolen. I de allmänna råden hänvisas till SS 91 42 21, se avsnitt 5.3.4, för lämpliga dimensionerande mått.

Bostadens utformning styrs i BBR 3:2, de allmänna kraven spaltas upp i 3:22 men från dessa finns undantag i de följande reglerna. För äldreboenden gäller oftast att lägenheten är max 55 m² och därmed är det tillräckligt att antingen sovrummet eller köket är avskiljbart enligt 3:223. I 3:225 finns särskilda regler för just särskilt boende för äldre. Utrymmen för matlagning, daglig samvaro samt utrymme för måltider får här delvis sammanföras till gemensamma utrymmen i anslutning till lägenheterna om

Framtidens äldreboendemarknad

de är tillräckligt stora och välutrustade för att kompensera för inskränkningen. Gruppboendestäder för åldersdementa behöver inte ha inredning och utrustning för matlagning i de enskilda lägenheterna men nödvändiga installationer för detta ska vara förberedda. Dock ska det finnas minst ett rum för personhygien, rum eller avskiljbar del för sömn och vila, utrymme för hemarbete, entréutrymme med plats för ytterkläder m.m., gemensamt utrymme för tvätt om enskilt utrymme saknas i lägenheten samt utrymme och inredning för förvaring. Avskiljbara delar ska ha fönster mot det fria och ska utformas så att det med bibehållen funktion kan avskiljas med väggar från resten av rummet. Det ska även finnas bostadskomplement i form av låsbart utrymme för säsongsutrustning, förvaring av cyklar, utomhusrullstolar, rollatorer och likande samt utrymme för postboxar.

5.3.4 SS 91 42 21

I Boverkets byggregler hänvisas i flertalet fall till Svensk Standard. Hänvisningen görs då till normalnivån i SS 91 42 21, och även här är det en manuell eller liten eldriven rullstol som är dimensionerande. Det som i standarden anges som höjd nivå är utökad tillgänglighet, det vill säga ”mått som förbättrar tillgängligheten för stora grupper funktionshindrade”. Dessa tillgänglighetsmått får inte bygghandlingar ställa krav på utan är dimensionerade efter en elektrisk rullstol för begränsad utomhusanvändning. I SS 91 42 21 finns mått för hur enskilda byggnadsdetaljer ska utformas enligt standarden men också utarbetade förslag på hur exempelvis ett hygienrums storlek och inredning kan se ut för att vara tillgängligt.

5.3.5 AML

Arbetsmiljölagen (SFS 1977:1160), AML, reglerar arbetsplatsers utformning. I 2 kap. 3 § hittas funktionskravet att arbetslokalen ska vara utformad och inredd så att den är lämplig ur arbetsmiljösynpunkt. Vidare är det arbetsgivaren som ansvarar för att arbetsmiljön uppfyller föreskrivna krav på en god arbetsmiljö enligt 3 kap. 2a §. Kraven i AML är uppställda som funktionskrav och beror på vilket arbete som utförs. Om arbetet ändras, ändras således även kraven för arbetsplatsens utformning och det bör därför finnas en god insikt i hur arbetet kan komma att förändras i framtiden för att arbetsplatsen fortfarande ska uppfylla AML. Det finns många faktorer som är föränderliga och därmed gör det framtida läget svårbedömt. Exempelvis är det svårt att på förhand bedöma vårdbehovet hos de boende och de förutsättningar som kommer av de boendes livssituation. Livssituationerna kan vara mycket varierande på ett äldreboende med dels rullstolsburna och dels sängliggande, och olika hjälpmedel kräver olika stora utrymmen. Även hjälpmedelsutvecklingen är svår att förutspå och därmed blir utrymmesbehovet för framtiden komplext. Eftersom kraven är uppställda som funktionskrav har alltså arbetsmiljöverket inte några specifika synpunkter att ett badrum ska vara anpassat för duschvagn utan det är först när rummet används för det specifika ändamålet som kraven medför specifika utrymmeskrav. Eftersom både hyreslagen och socialtjänstlagen statuerar varje människas rätt att bo kvar kan alltså utrymmesbehovet ändras markant i och med att den enskildes livssituation förändras. (Socialstyrelsen, 2011, s. 20-21)

De allmänna föreskrifterna (AFS 2012:2) om belastningsergonomi 6 § reglerar arbetsgivarens ansvar för att ordna arbetsplatsen så att belastningsskador undviks. Syftet med föreskrifterna är enligt 1 § att ”arbetsplatser och arbetsuppgifter ska ordnas och utformas så att risker för hälsofarliga eller onödigt tröttande belastningar förebyggs”. I 5 § anges att det är arbetsgivaren som ansvarar för att arbetsplatser och arbetsuppgifter är ergonomiska. Långvarigt eller återkommande arbete med böjd eller vriden överkropp, eller arbete med händer över axelhöjd eller under knähöjd ska undvikas. Även kraftutövning i ogynnsamma arbetsställningar ska undvikas, som till exempel lyft vid otillräckligt arbetsutrymme. Mer precisa riktlinjer finns i AFS 2009:2 om arbetsplatsens utformning och redogörs för nedan.

Arbetsmiljöverkets allmänna föreskrifter (AFS 2009:2) om arbetsplatsens utformning ställer i 4 § kravet att ”Arbetsplatser, arbetslokaler och personalutrymmen ska ha en, med hänsyn till verksamheten, tillräcklig area och fri höjd samt vara lämpligt förlagda, utformade och inredda”. I kommentarer till enskilda paragrafer utvecklas vad lydelsen har för innebörd och vilka råd som ges för uppfyllelse. Lämpligheten beror på verksamhetens art men viss vägledning i form av mått finns att hitta i kommentarerna. För att flytta patienter på ett ergonomiskt sätt anges att ett fritt utrymme om 0,8 m i rörelseriktningen är lämpligt, till exempel på båda sidor om en toalettstol eller vid säng. Om hjälpmedel behövs ska det finnas fritt utrymme att manövrera dessa, ett utrymme om 1 m på sidan om en toalettstol anges som tillräckligt för rullstol (Socialstyrelsen, 2011, s. 36). Ett fritt utrymme om 0,6 m anges som tillräckligt för passage. Lokalerna bör även vara anpassade för städning så som tillräckligt utrymme för städvagn och ett fritt golvutrymme underlättar.

5.3.6 Bygg ikapp

Svensson redogör i boken ”Bygg ikapp” för gällande bestämmelser samt för ytterligare krav som i möjligaste mån bör beaktas vid byggande av exempelvis bostäder för äldre. Den är avsedd att användas vid planering- och projekteringsarbetet och utgår från BBRs föreskrifter och allmänna råd. Först och främst poängteras vad som är viktiga aspekter i seniorbostäder (55+ bostäder). Aspekter som tas upp är extra tilltagen storlek på bostaden som ligger i ett plan, till exempel höjd standard enligt SS 91 42 21, och tillgång till gemensamma utrymmen. Omgivningen bör även göra utevistelse attraktivt samt lokaliseringen bör innebära närhet till butiker och annan service. Entrén och trapphuset ska vara tillgängliga och användbara med bra belysning, plats att förvara rullator och rullstol samt hiss som medger bårtransport. Hygienrummet ska vara rymligt med väggar som tål belastning av exempelvis vägghängd duschstol med tvättmöjligheter i bostaden. Lättanpassad köksinredning samt förberedelse för dörröppnare och annat teknisktöd. Fönsterbröstningen ska vara anpassad så att sittande, och i sovrum liggande, kan se ut. (Svensson, 2012, s. 231).

För trygghetsbostäder måste vissa kriterier uppfyllas för att få investeringsstöd. Förutom BBRs funktionskrav är lämpliga dimensionerande mått höjd nivå i SS 91 42 21 samt även AML krav för omvårdnadsarbete ska uppfyllas. Förutom ovanstående bestämmelser för seniorbostäder ska det finnas gemensamma utrymmen för måltider,

Framtidens äldreboendemarknad

samvaro, hobby och rekreation i nära anslutning till bostadslägenheterna. Brandskyddet ska vara dimensionerat efter personer med nedsatt funktionsförmåga med exempelvis funktioner som spisvakt, sprinkler och automatiskt brandlarm. (Svensson, 2012, s. 232).

För det särskilda boendet ställs ytterligare krav på byggnadsutformningen. Utgångspunkt bör tas i de hjälpmedel och överflyttningstekniker som kommer att användas men ska också vara flexibla så att de kan användas för en annan grupp i framtiden. Ingen ska behöva flytta från det särskilda boendet den sista tiden i livet på grund av utformningen. Är enheten avsedd för en grupp där nedsatt rörelseförmåga inte är vanligare än för befolkningen i allmänhet kan normalnivån i SS 91 42 21 användas. Däremot bör utgångspunkt alltså tas i livslångt boende och rörelseförmågan kan då försämrats. Är det en grupp där många har nedsatt rörelseförmåga bör åtminstone höjd standard i SS 91 42 21 användas. Det ska även finnas möjlighet till förvaring av utrymmeskrävande hjälpmedel samt förbrukningsartiklar. (Svensson, 2012, s. 235).

Bostadens omgivning bör inbjuda till utevistelse med tillgängliga gångvägar och uteplatser. Trädgårdar kan fungera som mötesplatser samt användas för träning och rehabilitering. Insynsskyddade, egna uteplatser bör finnas till varje lägenhet. Ljud- och ljusstörningar utifrån samt lägen med besvärande insyn bör undvikas. För att undvika institutionskaraktär bör antalet boende begränsas samt bostäderna integreras med vanliga bostadshus. (Svensson, 2012, s. 234).

Byggnadens dörrar bör ha ett fritt passagemått om minst 0,8 m, ibland bredare för att medge passage med hjälpmedel. Dörren ska väljas med omsorg så att den ger ett hemligt intryck, lägenhetsdörren bör vara utåtgående. För breda dörrar kan pardörr vara en bra lösning. Vid sidan av dörren ska finnas utrymme så att rullstolsburna kan öppna och stänga dörren själv. Är dörren tung eller försedd med automatisk dörrstängare bör automatiska dörröppnare finnas. Det bör finnas automatiska skjutdörrar vid större entréer och hissar. Trösklar ska undvikas eller i förekommande fall vara av mjukt gummi. Bostäder för personer med stort vårdbehov bör ha ett hygienrum med måtten 2,2 x 2,4 m eller om duschvagn behövs 2,4 x 2,7 m samt anpassad dörrbredd och utrymme för duschvagn. Hjälpmedel som exempelvis handtag och höj/sänkbar toalettstol ska anpassas efter den boende. Färgsättningen ska vara ljus samt tydlig och så långt som möjligt ska rummen vara dagsljusbelysta. Belysningen får inte vara bländande, speglingar och lysrör ska undvikas för att skapa en hemlik miljö och undvika förvirring. Elinstallationer som underlättar kan vara lågt placerade strömbrytare (0,8-0,9 m över golv) samt automatisk tändning av belysning på natten eller i hallen och hygienrum. Kontraster bör finnas mellan exempelvis golv och vägg samt vägg och dörr. Extra god ljudisolering och akustik kan vara motiverat då funktionsnedsättningar kan innebära svårighet att bedöma ljudnivåer eller känslighet för ljud. Det gemensamma köket bör utformas så att de boende kan delta i arbetet, så även gemensam tvättstuga. (Svensson, 2012, s. 235 ff).

Brandskyddet bör, som för trygghetsbostäder, ha funktioner som spisvakt, sprinkler och automatiskt brandlarm. Trygghetslarm ska finnas och det bör finnas

kontrolllampor som visar när spisplattor och ugn är påslagna. Eluttag för hushållsapparater ska vara försedda med timer och ett tittöga i lägenhetsdörren gör att det är möjligt att se vem som ringer på. Allt för att öka säkerheten i boendet. (Svensson, 2012, s. 239-240).

Boende för personer med demenssjukdom är extra viktigt att anpassa efter de boendes behov. Det ska vara småskaligt och lätt att orientera sig i omgivningen. Gemensamma utrymmen bör vara centralt placerade och lätta att upptäcka. Markplan är att föredra då det underlättar möjligheterna att vistas utomhus. Miljön ska vara hemlik och extra stor vikt ska läggas vid färgsättning och ljudförhållanden för att minska oro. Inredning och utrustning bör vara traditionellt utformad. Ofta utvecklar personer med demenssjukdomar andra åldersrelaterade sjukdomar som nedsatt syn, hörsel och rörelseförmåga varför utformningen bör ta hänsyn till detta. Det är extra viktigt att det tas stor hänsyn till säkerheten.

Det ska finnas utrymmen där alla kan samlas men även rum för mindre grupper. De enskilda lägenheterna bör ha hygienrum där de normalt finns i ordinära bostäder samt ett större rum med förvaringsmöjligheter. Det ska inte finnas eget kök men nödvändiga installationer ska vara förberedda. Det bör endast finnas egen uteplats om utformningen gör att den boende inte kan försvinna från platsen. Toalettstolen bör placeras mitt emot ingången till hygienutrymmet med fria ytor för medhjälpare på båda sidor. Det ska vara möjligt att sitta framför tvättstället och även se sig själv i spegeln sittande. (Svensson, 2012, s. 244-247).

5.4 Brandskydd

I PBL, PBF, BBR och ”Bygg ikapp” regleras även vilka regler och råd som finns runt brandskyddet i en byggnad. Brandskydd är alltid väsentligt och viktigt, och inte minst när det handlar om byggnader där äldre och funktionsnedsatta vistas.

I PBL slås fast att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om säkerhet i händelse av brand enligt 8 kap. 4 § 2 punkten. Kraven ska enligt 5 § uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av byggnad så att de kan antas uppfyllas under en ekonomiskt rimlig livslängd med normalt underhåll. PBF, BBR och ”Bygg ikapp” specificerar de gällande reglerna.

I PBF 3 kap. 8 § regleras vad som krävs för att uppfylla reglerna om brandskydd i PBL. Byggnadsverket ska vara projekterat och utfört så att bärförmågan kan antas bestå under bestämd tid vid brand. Utveckling och spridning av brand och rök ska kunna begränsas både inom byggnaden och till närliggande byggnader. Personer som befinner sig i byggnaden vid brand ska kunna ta sig ut eller räddas på annat sätt samt att hänsyn till räddningsmanskapets säkerhet tagits. Det krävs enligt 6 kap. 5 § en anmälan vid ändring som väsentligt påverkar byggnadens brandskydd.

Svensson tar i sin skrift upp regler för brandskydd i ett speciellt kapitel. Fokus läggs på de regler som främst gäller för byggnader som personer med nedsatt rörelse-

och/eller kognitiv förmåga vistas i. Enligt BBR 5:12 ska det göras en dokumentation av brandskyddet som även bör ta upp utrymnings säkerheten för personer med funktionsnedsättning. Utrymningsvägar bör vara utformade så att det är lätt att förstå hur man tar sig ut ur lokalen. För att det ska vara möjligt ska dörrar i utrymningsvägar vara lätta att öppna och passera enligt BBR 5:335. Dörren ska ha en lättmanövrerad öppningsanordning och bör kunna öppnas genom ett handtag som trycks ned eller genom att dörren trycks utåt. Även en rullstolsburen person bör kunna nå öppningsanordningen, placerad högst ca 1,1 m över golvet. Tunga dörrar bör förses med automatisk dörröppnare, med tydligt utmärkt knapp genom en belyst skylt om minst 0,10 x 0,15 m med lämplig figur. Upphöjda trösklar bör undvikas och vid brandcellsavskiljande dörr bör automatiska tätningströsklar, borstlist eller släpplist användas. Finns det upphöjda trösklar bör de inte vara högre än 20 mm och vara avfasade. Utrymningsvägar med trappor ska vara lätta att gå i, hjälpa och bära andra i. Det underlättas genom en trappstegshöjd om 25 cm och djup om 30 cm, och trappan bör vara försedd med ledstång. Det översta och nedersta trappsteget bör dessutom vara markerat. Finns ramper i utrymningsvägen bör lutningen högst vara 1:15, eftersom den kan vara svår att uppfatta och därför innebära en risk att snubbla.

En utrymningsplats är ett utrymme, i samma plan som den betjänar, till en angränsande brandcell till utrymningsvägen. Där kan en person med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga uppehålla sig i väntan på fortsatt utrymning, BBR 5:248. Utrymningsplats ska enligt BBR 5:336 finnas om inte utrymningsvägen är tillgänglig och användbar, samt horisontellt leder till en säker plats. Alternativt ska lokalen vara försedd med automatiskt släcksystem. I publika lokaler ska det finnas två oberoende utrymningsplatser och i byggnader i flera plan ska utrymningsplats finnas på varje plan. Utrymningsplatserna bör vara så stora att de rymmer de som kan tänkas vara i behov av platsen, men den ska minst rymma en mindre utomhusrullstol om 1,3 x 0,7 m. Det bör vara enkelt att hitta till utrymningsplatsen och man ska kunna känna sig säker på att inte bli bortglömd utan få hjälp att ta sig vidare till säker plats.

Skyltar för utrymning ska vara lätta att se oavsett var i lokalen man befinner sig, BBR 5:341. Det bör även finnas skyltar som anger utrymningsvägar för personer med nedsatt rörelseförmåga, utrymningsplatser och utrymningshissar, som är ett komplement till utrymningsväg via trapp. Utrymningsplan bör placeras på lämpliga platser i byggnaden och även ange vilka utrymningsvägar som är lämpliga för rullstolsburna personer. Olika typer av larm behövs för att personer med olika funktionsnedsättningar ska uppfatta risker som exempelvis brand. Flera don för ljudsignaler är bättre än en mycket hög signal, de som har hörselnedsättningar har lättare att uppfatta särskilda lågfrekventa utrymningslarm. I utrymmen där man befinner sig ensam är det extra viktigt med ljussignaler. Viktigt att tänka på är att de ska synas även vid dagsljusfall och att frekvensen av det blinkande eller roterande ljuset bör vara långsam för att undvika epilepsianfall. Vibrerande larm är lösningar på individnivå. De bör exempelvis kunna stoppas i fickan eller vara inbyggda i armbandsur. Knappar för larm ska kunna nås från rullstol. I utrymmen som man vistas i mer än tillfälligt bör brandvarnare alltid finnas på varje plan och i anslutning till varje sovrum samt i utrymmen direkt ovanför trappa. (Svensson, 2012, s. 253-260).

Del II: Empiri

6 Kommunvisa ståndpunkter

Följande avsnitt redovisar resultatet av de intervjuer vi genomfört i de olika utvalda kommunerna. Urvalet av kommuner har gjorts i samråd med Hemsö. De kommuner som studerats är potentiella etableringsmarknader för företaget. Vi har också varit noga med att de studerade kommunerna ska ha olika storlek, olika politisk sammansättning samt inställning till LOV, för att se om det finns samband mellan olika resonemang i kommunerna och nämnda faktorer. Ett naturligt urval har också skett i och med att vissa kommuner inte svarat på vår förfrågan om intervju eller annan kontakt. Personerna som intervjuats namnges inte i rapporten, då det främst är kommunens inställning vi efterfrågar. I kommunerna har vi pratat med personer insatta i mark- och planeringsfrågor, vårdplanering- och behov och biståndsbedömning, och vi har gjort bedömningen att respondenterna svarat som representanter för respektive kommun. En fullständig lista över respondenter återfinns i referenslistan.

För varje kommunvis redogörelse presenteras en tabell med fakta vi anser är relevant för studien och intentionen är att dessa fakta ska kunna utgöra underlag för analys och slutsatser. Invånarantal redovisas för att ge en uppfattning om kommunstorlek. Medelinkomst ger en fingervisning om invånarnas köpkraft, och därmed eventuell framtida betalningsvilja för olika typer av plustjänster för boende på äldre dagar. Denna faktor är intressant för en fastighetsägare som planerar för bostäder med extra service och kvaliteter. Medelåldern visar på demografin i kommunen. Vi har även tittat på kommunernas årsredovisningar för år 2011. Från dem har vi valt att redovisa några nyckeltal som är intressanta. I en nationell undersökning har det visats att många kommuner har stora tillgångar i fastigheter och en låg soliditetsgrad (NAI Svefa, 2012, s. 10-11). Vi vill därför presentera läget i de undersökta kommunerna för att ytterligare visa på möjliga marknader för en fastighetsägare. Soliditeten redovisas som icke justerad soliditet inklusive pensionsavsättningar. Även kassalikviditet presenteras som ett mått på kommunens kortsiktiga betalningsförmåga. Eftersom det endast är ett specifikt år som redovisas i nyckeltalen ger det en ögonblicksbild, och kan på så vis vara missvisande om något skett i kommunens ekonomi som givit stort utslag. Dessutom är de redovisade fastighetsvärdena de bokförda värdena, vilket innebär att verkliga värden kan vara både högre och lägre.

De frågor vi ställt till kommunerna finns i bilagan och har syftat till att få reda på hur kommunerna tänker kring planering, exploatering och markstrategier, ägande av samhällsfastigheter, lokalisering av bostäder för äldre samt vilket behov som finns och hur det ska mötas. De sammanställda svaren är alltså bearbetade och tolkade av författarna, varför det naturligtvis finns en risk för att missförstånd och feltolkningar kan ha uppstått.

6.1 Halmstad

Invånarantal	93 000
Politiskt styre	M, FP, C, KD, MP
LOV för särskilt boende	Ja
Medelinkomst (kr/år)	252 500
Medelålder (år)	41,5
Kommunens soliditet (%)	61,2
Kommunens kassalikviditet (%)	74,7
Fastigheter/totala tillgångar (%)	43,0

6.1.1 Markstrategier

Halmstad har idag stora markreserver norr- och söderut från centrum tänkta att användas till framtida bostäder och andra verksamhetsområden. Problem som kan uppstå vid privat markägande är att de planlagda byggnationerna inte blir av. Kommunen skulle teoretiskt kunna exproprieras, men värderar äganderätten högt och försöker alltid komma till en överenskommelse. I Halmstad kommuns ny- och ombyggnadsplan från 2011 gällande kommunens vård- och omsorgsboenden konstateras att kommunen behöver säkra nya tomter för att ersätta uttjänade boenden med nya, då det inte är ekonomiskt försvarbart att renovera de gamla byggnaderna, se avsnittet nedan. Det är alltså för bland annat sådana verksamheter kommunen ser till att hålla en strategisk markreserv.

Det är mer regel än undantag att detaljplanerna överklagas vilket gör tiden fram till byggnation lång. Under den tiden hinner konjunkturläget förändras och därmed kan situationer uppstå när en byggnation som var väldigt eftertraktad inte längre är aktuell. Om biståndsbedömda äldreboenden ska byggas används beteckningen "D" (vård) i detaljplan medan ordinära bostäder för äldre planläggs med "B" (bostad). Mer än så specificeras inte ändamålen, däremot deltar respektive nämnd i planeringsarbetet om det finns specifika tankar kring beteckningen redan vid planeringsarbetet. Att ändra användningen har tidigare gjorts genom enkelt planförfarande men måste nu göras via normalt förfarande på grund av en prejudicerande dom. Kommunen vill därför ha så flexibla planer som möjligt för att minska processtiden.

För att undvika att bygga på jordbruksmark finns områden för förtätning utpekade i översiktsplanen. Hittills har inte 3D-fastighetsbildning använts men tankarna finns dock. Översiktsplanen fokuserar även på kommunikationsstråk för att förbättra tillgängligheten till service.

6.1.2 Ägande av samhällsfastigheter

År 2006 såldes samtliga äldreboendefastigheter med färdiga blockhyresavtal till

Framtidens äldreboendemarknad

högstbjudande. Det man främst ville uppnå med försäljningen var flexibilitet. Eftersom LOV införts i Halmstad finns många aktörer, och behovet av kommunens tillhandahållande av platser i särskilt boende är något svårbedömt. Kommunen planerar för avveckling av flera omoderna äldreboenden i och med att hyresavtalen löper ut 2016 och 2017. Samtidigt budgeteras för nybyggnation av flera boenden, som kommunen ska äga själv. Fram till år 2017 ska sex nya äldreboenden byggas och ett ska byggas om (Ny- och ombyggnadsplan, Halmstad, 2011). Man anser att det långsiktigt är ekonomiskt klokt att äga de fastigheter som ska användas för kommunens kärnverksamheter. Nybyggnation blir lönsammare än omfattande ombyggnationer av de befintliga boenden som kommunen hyr, då en ombyggnation även medför att långa hyresavtal måste tecknas.

Centralt i Halmstad bedrivs byggnationen av det kommunala bolaget, HFAB, men även av ett antal mindre familjeföretag som bygger mycket hyresrätter. De stora nationella bolagen är också aktiva, och utvecklar egna koncept för äldreboenden. Även en stiftelse bygger bostäder lämpade för äldre.

6.1.3 Lokalisering

Halmstad håller just nu på att utforma en strategi för lokalisering av olika boendeformer. För tillfället råder delade meningar om var särskilda boenden för äldre ska placeras då tjänstemännen anser att de bör vara kommunikationsnära men kanske inte i de mest centrala lägena. Politikerna däremot anser att de ska vara placerade så centralt som möjligt medan samhällsbyggnadsnämnden, som till sist beslutar, hänvisar till översiktsplaneringen som pekar på kommunikationsnära lokalisering i stråk ut från staden. De privata aktörerna vill ofta ha centrumnära lägen. Förmodligen är en anledning till detta att investeringen blir säkrare då det finns en större möjlighet för en alternativ användning i centrum om vårdverksamheten inte blir lönsam. Det finns tankar om att äldre och mer vårdkrävande personer skulle ha ett större utbyte av natursköna lägen då de ändå inte tar sig ut för att nyttja samhällsservice men det finns också de som alltid bott i städer och inte har något intresse av att leva nära naturen. För trygghetsboenden finns däremot en enighet om att de bör lokaliseras så centralt som möjligt för att ha god tillgång till service. Egentligen handlar det främst om var de äldre vill bo, detta behöver undersökas närmare.

Inställningen till trygghetsboenden och seniorboenden är positiv, men det är inte något kommunen tar eget initiativ till att bygga. Däremot byggs just nu trygghetsbostäder i närheten av särskilt boende för äldre. Det underlättar exempelvis för ett par att besöka varandra och bo nära trots olika vårdbehov samt att skapa en social mötesplats genom gemensam restaurang eller café. Par med olika vårdbehov råds även i vissa fall att flytta till någon av kommunens 420 boståndsbedömda servicelägenheter. Dessa två lösningar tror man är bra alternativ för par eftersom det inte märkts av någon efterfrågan på parboende trots de nya reglerna om detta. Däremot kan det behövas en tydlig skiljelinje mellan de särskilda och ordinära bostäderna då de som bor i ordinära bostäder ogärna vill identifiera sig med de som har ett stort vårdbehov på de särskilda boendena. Just nu byggs båda typerna av boende för äldre tillsammans med villor och integreras på så sätt i staden.

Man upplever att konceptet med trygghetsboenden inte är helt utvecklat än, och att investerarna framförallt är intresserade av att producera och äga, men inte av att bedriva någon verksamhet. Det innebär i så fall att kommunen får stå för en del av risken. Det finns inte någon central kö, så kommunen har inte någon statistik över hur högt söktrycket är från invånarna. Servicelägenheterna får kommunen statsbidrag för att tillhandahålla, och därmed lär de inte omvandlas till trygghetsboenden. Man menar att seniorboendekonceptet är enklare, då det vänder sig till en mer kapitalstark grupp, och därmed finns starkare incitament från privata aktörer att starta sådana projekt.

6.1.4 Vårdbehov

I Halmstad bedrivs 14 av 17 äldreboenden i kommunal regi, men inställningen till privata vårdoperatörer är mycket positiv. Halmstad är en av få kommuner som fullständigt infört LOV även för äldreboenden, och ett antal entreprenörer har visat intresse. Samarbete med samhällsbyggnadskontoret angående marktilldelning har inletts. LOV och LOU ska kunna finnas parallellt, och man ser för- och nackdelar med båda systemen. Man menar till exempel att det kan vara svårt att specificera kvalitetskrav i ett LOU-förfrågningsunderlag. Med ett LOV-system sker självsanering, eftersom de operatörer som inte håller måttet inte överlever på marknaden. Kommunen ser inte heller någon risk att många aktörer kan leda till höga vakanser på kommunens LOU-boenden, då kontrakten vanligtvis inte är särskilt långa.

I dagsläget finns en kö på 34 personer till särskilt boende, samtidigt som det finns vakanser. Vissa boenden är populärare än andra, och i och med valfriheten är det högre tryck på vissa boenden. De boenden som har högst vakanser är de mest omoderna. Innan LOV infördes hade en sökande rätt att tacka nej till en erbjuden plats tre gånger utan att förlora sin köplats. Nu söker de äldre bara till de boenden de kan tänka sig att bo på, och tilldelningen av platser sker med hänsyn till vårdbehov.

För att kvalificeras för ett särskilt boende i Halmstad krävs att personen har ett omfattande omvårdnadsbehov och/eller stort behov av trygghet, vilket kan innebära till exempel att personen har en sjukligt dokumenterad oro och är i behov av kontakt med anhöriga dygnet runt. Till slut är det dock kommunens ekonomi styr. Man upplever inte att kriterierna eller söktrycket har förändrats över tid. Idag finns fler äldre, men det finns fortfarande lediga platser.

Halmstads kommun har gjort en omfattande behovsanalys som visar befolkningsutveckling och kommande behov av platser på särskilda boenden för äldre fram till år 2030 (Demografi- och behovsanalys 2012-08-20, Halmstad). Sammanställningen görs genom att den procentuella andelen boende i särskilt boende idag i olika åldersgrupper appliceras på dessa åldersgrupper framåt i tiden. Befolkningsunderlaget tas från SCB och bearbetas vidare av länsstyrelsen och stadskontoret med hänsyn till in- och utflyttning. Uppskattningsvis behövs 1243 äldreboendeplatser i Halmstads kommun år 2030, att jämföra med de 855 platser som

Framtidens äldreboendemarknad

fanns år 2011 när behovsbedömningen gjordes. Man är medveten om att siffran kan vara hög, eftersom vissa faktorer inte tagits med i bedömningen. Ökat kvarboende, eventuell ökning av andra boendeformer, som trygghetsboenden och seniorboenden, kan vara sådana faktorer. Kommunen har också gjort bedömningen att sex nya äldreboenden behöver byggas fram till 2017. Vissa äldre vill så långt möjligt bo kvar i sina egna hem, och anpassningsbidragen som betalas ut är höga. Samtidigt är det svårt att tillgänglighetsanpassa många äldre lägenheter, där det till exempel inte finns hiss i huset. Kvarboendeprincipen genomsyrar hela äldrevården, men det är inte alltid den ekonomiskt mest fördelaktiga lösningen att en person med stort omvårdnadsbehov vårdas i hemmet av hemtjänst. Ur ekonomiskt perspektiv hade ett särskilt boenden varit effektivare, men det är alltid den äldres önskan som styr.

6.2 Helsingborg

Invånarantal	132 000
Politiskt styre	M, FP, KD
LOV för särskilt boende	Nej
Medelinkomst (kr/år)	255 000
Medelålder (år)	41
Kommunens soliditet (%)	47,0
Kommunens kassalikviditet (%)	31,0
Fastigheter/totala tillgångar (%)	32,5

6.2.1 Markstrategi

Sedan 60-talet har kommunen haft stora markresurser. Nu görs strategiska markförvärv löpande och på lång sikt, mestadels jordbruksmark utanför staden. I Helsingborg vill kommunen äga mark för att undvika att tvinga en markägare till något denne inte vill. Då är det bättre att förvärva marken strategiskt, på lång sikt, när fastighetsägaren vill sälja. Genom markägandet kan kommunen optimera användningen och bebyggelsen styras åt rätt håll. Det finns en markpolicy som styr prioriteringen vid markanvisningar. Då kommunen vill att köparen börjar bygga direkt efter förvärvet finns återgångsklausuler om byggnation inte sker. Marken säljs ofta först när detaljplanen vunnit laga kraft för att undvika att någon drar ut på byggstart och bidrar till störningseffekter när byggnationen drar igång. Tomträtter används som redskap när kommunen vill behålla mark i unika lägen.

I Helsingborg räknar man med att en detaljplan kommer överklagas eftersom det är så vanligt med överklagande. Det finns inget generellt hinder mot att ändra användningen på en fastighet men det beror också på hur det allmänna intresset tolkas, ändringen måste förmodligen ske genom normalt planförfarande. I många fall vore det bättre om det var enklare. Generellt eftersträvas en blandad bebyggelse, både genom användningssätt och upplåtelseform. Just nu är hyresrätter mycket efterfrågade. Kommunen vill alltid ha en buffert om 2800 lagakraftvunna

bostadsmöjligheter på grund av tidigare erfarenhet av brist på säljbar mark. Kommunen jobbar med långsiktig planering och anser att det är viktigt att bygga i kollektivtrafiknära lägen. Det jobbas hela tiden med förtätning men ibland räcker det inte till och jordbruksmark måste tas i anspråk. En del 3D-fastighetsbildning har skett genom att butikslokaler avstyckats. Det gäller att se kreativa möjligheter som att till exempel bygga ovanpå parkeringsgarage.

6.2.2 Ägande av samhällsfastigheter

Sedan ganska lång tid tillbaka äger Helsingborgs stad genom Kärnfastigheter alla vårdboenden utom två, som har privata ägare. Uppfattningen är att det finns en stor enighet om att staden skall äga sina vårdboenden. Anledningen är att just vårdboenden är en investering för mycket lång tid och då man i Helsingborg beräknar att en fastighet skall användas i mer än 25 år visar alla uträkningar att det blir ekonomiskt mest fördelaktigt för staden att äga fastigheten. Man menar att en försäljning kan bli aktuell om fastigheten inte längre behövs eller uppfyller kraven som vårdboende. Kärnfastigheters styrelse har fattat ett beslut att för alla vårdboenden som inte skall användas längre skall möjligheten att inrätta trygghetsboende provas. Om så blir fallet kommer sannolikt fastigheterna att säljas.

6.2.3 Lokalisering

I Helsingborg vill man ha boendena jämt spridda över staden, både lantligt och centralt, samt i alla väderstreck. Det är framförallt läget på boendet som avgör vilket boende en vårdtagare efterfrågar, man vill bo där man bott förut. Anhöriga tycker också att det är viktigt med goda kommunikationer till boendet. De kvaliteter som den lantliga miljön medför försöker man återskapa med innergårdar och uteplatser. Annars är det främst de mjuka faktorerna som omvårdnad och bemötande som är viktiga.

Kommunen vill att vårdboendena ska smälta in i omgivningen och integreras med andra boendeformer för både de boende och resten av samhällets skull. Däremot ser man inte att en integration mellan trygghetsboende och särskilt boende är intressant. Uppfattningen är att de som bor på trygghetsboendet inte vill identifiera sig med det särskilda boendet.

6.2.4 Vårdbehov

Det finns 1118 platser i permanent vårdboende och ytterligare 40 personer bodde på externa vårdboenden utanför staden (Helsingborgs stad, 2012). Ca 30 personer väntar på plats på särskilt boende och ungefär en tredjedel av dessa har tackat nej till en erbjuden plats. Samtidigt finns det ca 60-70 vakanta platser, många vakanser har uppstått nyligen och anledningen är oklar och utreds därför. Medeltiden för platsfördelning är 46 dygn medan medianen endast är sju dygn. Platsfördelningen sker efter ködatum och det går bra att tacka nej till en plats och fortfarande behålla sin plats i kön så länge man bor hemma. Vistas man däremot på sjukhus eller korttidsboende kan man inte välja utan får ta det som erbjuds men eftersom köplatsen behålls kommer man förr eller senare till det boendet som önskas. Skulle en vårdtagare under tiden i särskilt boende få ett ändrat behov genom till exempel en

Framtidens äldreboendemarknad

demenssjukdom, får överenskommelse om flytt göras i det enskilda fallet.

Det är svårt att veta hur framtidens behov kommer te sig, men en behovsanalys finns. Antalet äldre förväntas öka. Statistik till behovsanalysen kommer från SCB och kommunens egen statistikenhet. Om prognosen 30 år framåt baserat på befolkningsutvecklingen stämmer kommer budgeten behöva öka med 30 %. Däremot tas ingen hänsyn till yttre faktorer som ett ökat utbud av trygghetsbostäder och att vårdinsatser troligtvis kommer behövas först längre upp i åldrarna. I Helsingborg finns idag sex trygghetsboenden och ett nytt ska byggas. Det upplevs vara trögt att komma igång med projekten för byggherrarna. Efterfrågan upplevs inte heller speciellt hög. Kanske kan detta bero på den höga månadskostnaden som uppstår på grund av de dyra produktionskostnaderna och plustjänsterna. Även om kommunen står för del av vård- eller värdinnetjänsten samt del av gemensamma ytor blir kostnaderna för dessa boenden mycket dyrare än vad många är beredda att betala. Särskilt som många äldre har låga boendekostnader på grund av redan avbetalade lån. Politiskt funderas det på fler subventioner för att sänka boendekostnaden för trygghetsboenden.

Inställningen till privata operatörer är olika beroende på politisk tillhörighet, men med dagens styre är synen överlag positiv. Det finns privata operatörer även om majoriteten är kommunala. Helsingborg har infört LOV för delar av hemtjänsten men har inga planer på att införa det för särskilda boenden. Reglerna om parboendegaranti har inte inneburit någon skillnad i Helsingborg eftersom möjligheten att flytta med till vårdboende har erbjudits sedan låg tid tillbaka. Efterfrågan på denna möjlighet är låg.

6.3 Lund

Invånarantal	113 000
Politiskt styre	M, C, FP, KD
LOV för särskilt boende	Nej
Medelinkomst (kr/år)	259 400
Medelålder (år)	38,3
Kommunens soliditet (%)	19,7
Kommunens kassalikviditet (%)	101,4
Fastigheter/totala tillgångar (%)	47,0

6.3.1 Markstrategier

Lunds kommun har relativt små markreserver, men de senaste åren har tekniska nämnden fått mer resurser för strategiska markförvärv för att undvika problem med marktilldelning. Det är mycket vanligt att detaljplaner överklagas. Ju tätare och mer central plan desto större sannolikhet att planen överklagas. Ett överklagande förskjuter lagakraftträdandet från sex till åtta månader upp till ca två år beroende på

instansnivå, även om länsstyrelsen prioriterar planer för bostadsändamål. Under den tiden kan både behovet hinna ändras och exploatören tappa intresset.

Särskilda bostäder för äldre planläggs både med ändamålen vård och bostad även om vårdändamålet föredras vid personalintensiv verksamhet. Vårdändamålet specificeras inte vidare i detaljplanen utan är ett vitt begrepp. Att ändra ändamålet i detaljplanen är inget kommunen normalt motsätter sig så länge det inte utarmar centrumhandeln. Även planlagda områden för service kan tillfälligt användas till andra ändamål, exempelvis äldreboenden, men där är kommunen restriktiv eftersom det skulle kunna medföra en servicefattig boendemiljö i längden. 3D-fastighetsbildning har börjat användas som ett sätt att kombinera flera ändamål i samma byggnad. Just nu är två projekt med kombinationen förskola och studentbostäder aktuella i Lund.

6.3.2 Ägande av samhällsfastigheter

Lunds kommun har en stark ekonomi och är AAA-klassad enligt Standard & Poor. Det medför en låg upplåningsränta och därför blir det oftast billigast att äga de byggnader som behövs. Så även om det inte finns några motsättningar till privata fastighetsägare blir det praktiska behovet av att hyra lokalyta för kommunens verksamhet litet. Det som är viktigt är kvaliteten och tryggheten för de äldre och deras anhöriga.

6.3.3 Lokalisering

I Lund är det framförallt kollektivtrafiknära och servicenära lägen som är aktuella för bostäder till äldre, gärna vid torg som blir naturliga mötesplatser och med blandade boendeformer för att underlätta integrationen. De tror att det är bra att sprida bostäderna över hela staden så att det finns möjlighet att bo kvar i samma område som tidigare även om bostadsbyte sker. Det är viktigt att det finns en valfrihet i var de äldre ska bo. I centrala Lund är dock byggrätterna små, markpriserna höga och tillgången till mark begränsad varför det är svårt att bygga äldreboenden där, även om det genomförs några sådana projekt, både för om- och nybyggnad. Däremot finns det inte några möjligheter att inte bygga på höjden, det hårda trycket på marken gör att byggrätten måste utnyttjas fullt ut. En viktig faktor är möjligheten för anhöriga att hälsa på och det är även en fördel om det är lite liv och rörelse i området så att de äldre, även om de inte kan gå ut, kan se och ta del av rörelsen på det viset. Det är egentligen inte närhet till samhällsservice som är viktigt utan snarare de mjuka faktorerna som god omvårdnad, möjlighet till utevistelse, sociala aktiviteter och tid med personalen m.m.

6.3.4 Vårdbehov

I Lund finns det en positiv inställning till privata vårdoperatörer. Idag bedrivs vård av privata aktörer på flera boenden och kommunen har även tagit efter de privata arbets sätt på vissa områden där de upplever att de privata operatörerna legat i framkant. Däremot har det inte blivit aktuellt att införa LOV för särskilt boende utan

man nöjer sig med införandet för hemtjänst.

Kommunen gör behovsanalyser utifrån bearbetad befolkningsstatistik från SCB. Kön till särskilt boende varierar i längd, men hittills har Socialstyrelsens riktlinjer om tre månader alltid kunnat hållas. Under 2012 var medeltiden från beviljandet till platstilldelning endast 26 dagar. Fördelningen av platser sker genom en sammanvägning av behov, sjukhusvistelse, korttidsplats och kötid. Om en sökande nekar ett erbjudande om en ledig plats riskerar denne att förlora sin plats i kön, men en individuell bedömning görs alltid utifrån anledningen till nekandet. Däremot finns möjlighet att önska var man vill bo och i 70 % av fallen har kommunen kunnat tillgodose förstahandsönskemålet, annars finns möjlighet att skriva upp sig på en byteslista.

Antalet bostäder i särskilt boende för äldre är 889 stycken, inklusive 48 platser i korttidsboende. I kommunens boendepanering för äldreomsorg från 2013 föreslås att tre nya boenden om totalt 144 lägenheter fram till år 2022, varav det första behöver vara färdigställt 2017/2018 (Lunds kommun, 2013a,b).

Det är omsorgsnämnden som skriver riktlinjerna för vilka kriterier som ska tillämpas vid biståndsbedömningen. Kriterierna utgår från lagstiftning, praxis och förarbeten och en individuell bedömning görs alltid av den sökandes omvårdnadsbehov, psykosociala situation och kognitiva förmåga. Över tid har bedömningen sett relativt lika ut eftersom reglerna inte ändrats. Söktrycket har också varit ganska konstant men skulle kanske kunna minska i framtiden när trygghetsboenden blir vanligare. Det skrivs inga hyresavtal mellan kommunen och den boende på särskilt boende. Behöver en sökande flytta på grund av demens eller vid parboende kommer man överens i det enskilda fallet.

Det både finns och planeras för dels seniorbostäder och dels trygghetsboenden i Lund. Möjlighet finns att få bidrag för trygghetsboendets värd- eller värdinnetjänst och gemensamhetslokaler, för att göra det mer attraktivt för fastighetsägare att uppföra och driva. Det har inte varit några vakanser i dessa bostäder, vilket tyder på att det finns en hög efterfrågan. Tillgänglighetsanpassningar i ordinärt boende är vanligt förekommande. I Lund ska det finnas en möjlighet, men inte en skyldighet att bo kvar. Redan innan parboendegarantin infördes erbjöds möjligheten till de som ville, så lagens införande har inte inneburit någon skillnad. Det är också väldigt få som vill bo tillsammans på särskilt boende när endast en i relationen har ett vårdbehov.

6.4 Malmö

Invånarantal	299 000
Politiskt styre	S, V, MP
LOV för särskilt boende	Nej
Medelinkomst (kr/år)	185 900
Medelålder (år)	38,8
Kommunens soliditet (%)	65,0
Kommunens kassalikviditet (%)	65,0
Fastigheter/totala tillgångar (%)	68,6

6.4.1 Markstrategi

Malmö stad har stora markreserver, främst jordbruksmark utanför staden. Eftersom jordbruksmarken är så produktiv just här är strategin i översiktsplanen att förtäta Malmö innanför ringvägen vilket medför att den marken inte är aktuell för exploatering. Det finns istället många centrala områden som lämpar sig väl för konvertering, till exempel tidigare industriområden som kan användas till bostäder och kontor. Det krävs en hög exploateringsgrad om exploateringen ska kunna hållas innanför stadens gränser. När privata aktörer äger och exploaterar marken är de skyldiga att producera den mängd samhällsservice, till exempel skolor, som exploateringen ger upphov till. Är det kommunägd mark säljs den inte till privata exploatörer förrän servicefrågan är löst. Ett sätt att lösa detta är att bottenvåningen i ett hus används till samhällsservice. För äldreboenden är detta dock inte aktuellt eftersom tillgången idag överstiger efterfrågan i Malmö. Om behovet uppstår där marken är privatägd kan det däremot bli dyrt att hyra om det inte finns tillräckligt stor konkurrens. Då kan det vara bra om kommunen köper mark och bygger själva.

Bostäder, även särskilda boendeformer för äldre, planläggs som "Bostad" medan landstingets verksamheter går under användningen "Vård". Bostadsändamålet specificeras inte heller vidare i detaljplanerna utan alla typer av bostäder kan komma ifråga. Det finns inga motsättningar från kommunens sida till att ändra byggnaders användning men de flesta äldreboenden har varit nybyggen. Däremot finns flera exempel på när äldreboenden konverterats till studentbostäder, skolor och kontor. Ofta har det handlat om gamla institutionslika områden som tjänat ut sin roll som bostäder för äldre. Idag eftersträvas mindre enheter om ca 30-50 platser per objekt utspridda över hela staden.

6.4.2 Ägande av samhällsfastigheter

Grundprincipen i Malmö är att de fastigheter man förväntas nyttja i mer än tio år bör man äga. Antalet äldre över 80 år går att prognostisera med relativt stor säkerhet, och därmed kan också behovet förutses. Man menar att det kan vara en strategi att hyra för toppbehoven och äga för de långsiktiga behoven. Ur rent fastighetsekonomiska

Framtidens äldreboendemarknad

perspektiv är det främst den långsiktiga kapitalbindningen man vill undvika. Det anses alltså vara bättre och mer flexibelt att äga fastigheterna, och ha möjlighet att sälja eller omvandla dem om behovet ändras, än att ha långa, bindande hyresavtal tecknade. Äger kommunen fastigheten tecknas ett internt hyresavtal, inom samma juridiska person. De externa fastighetsägarna vill ofta ha en hög indexerad andel av hyran (70-100 %), vilket gör att verksamheten efter ett antal år drabbas av höga hyreshöjningar. Det kan fresta på verksamheten, även om förhållandena är kända från början.

Rent redovisningsmässigt är hyresutbetalningarna inte upptagna som en skuld i balansräkningen, vilket får siffrorna att se bättre ut vid hyra än om kommunen är fastighetsägare även om kostnaden är densamma. Kommunen har möjlighet att låna kapital till låg räntekostnad, vilket inte externa, privata aktörer kan göra på samma sätt. Sammantaget räknar man med att det på sikt blir mer ekonomiskt att äga fastigheterna. Eftersom det ofta är långa hyresavtal det handlar om, hade investeringen i princip varit avskriven när hyresavtalen löper ut. Finns en bra alternativ användning till byggnaderna är det en fördel både som fastighetsägare och hyresgäst. Avskrivningstiden blir längre, det är lättare att räkna hem en investering, och det är teoretiskt möjligt att sänka hyrorna.

6.4.3 Lokalisering

Tanken med avvecklingen av de stora gamla äldreboendeområdena var att sprida äldres bostäder över hela staden. Det gör att de äldre kan fortsätta bo nära sin sociala trygghet och ofta nära sina anhöriga. Men det är inte alla som vill bo i samma område som tidigare, ca en tredjedel byter stadsdel när de flyttar till särskilt boende. Boendeenheterna ligger utspridda i staden dels i egna hus bland andra bostäder och dels i flerbostadshus tillsammans med ordinära bostäder. De särskilda bostäderna byggs både för de med demenssjukdomar och de som inte har sådant vårdbehov, så det finns ingen skillnad i lokaliseringen av de olika typerna av bostäder. Det finns inte någon uttalad strategi för att placera olika typer av boenden för äldre i anslutning till varandra, men är eventuellt en bättre lösning än parboende i särskilt boende, som det inte finns någon efterfrågan på. Översiktsplanen pekar på att olika boendeformer ska integreras och spridas över staden. Eftersom det finns en brist på nya tomter i Malmö måste nya lösningar finnas för att kunna hålla exploateringen innanför ringvägen. Hänsyn tas till hur resterande exploatering ser ut och därmed är till exempel Hyllie aktuellt.

6.4.4 Vårdbehov

I Malmö finns ungefär 2300 bostäder i särskilda boenden. De flesta är i kommunens egen regi. Man anser att flexibiliteten blir högre när man slipper binda upp sig gentemot privata aktörer. Det finns inte några planer på att införa LOV för särskilda boenden, det har inte varit aktuellt politiskt, däremot nyttjar man ramavtal och avropar platser efter behov.

Framtidens äldreboendemarknad

Behovet av boende för äldre sammanfattas i Malmös rapport ”Boendeplanering för vård och omsorg i Malmö stad”, som är tänkt att ges ut varje år. Behovet beror delvis på antalet äldre, som i Malmö förväntas sjunka något de närmsta åren för att runt år 2020 öka. År 2025 förväntas antalet äldre över 80 år uppgå till ungefär 17 000 personer, att jämföra med dagens drygt 15 000. Delvis beror behovet på folkhälsa och alternativa boendeformer. I Malmö görs tillgänglighetsinventeringar och man satsar på att tillgänglighetsanpassa befintligt bostadsbestånd för att öka möjligheterna till kvarboende. Det är aspekter som tas med i behovsanalysen, som grundas på befolkningsprognoser från SCB. Dock ser man att behovet skiftar snabbt, på ett år har kön till särskilt boende minskat från närmare 100 till 15 personer. I Malmö förväntas att 1000 äldreboendeplatser behöver avvecklas fram till år 2020, och utmaningen ligger främst i att avveckla och omstrukturera på ett effektivt sätt.

I Malmö stads funktionsprogram för särskilt boende för äldre specificeras vilka krav och riktlinjer som gäller för utformningen vid nybyggnation av äldreboenden. Det läggs stor vikt vid total tillgänglighet, hemlighet och personalens arbetsmiljö. Det innebär till exempel krav på stora hygienutrymmen, där duschvagnar får plats, breda dörrar och korridorer, relativt små enheter (åtta till tio boende, sex till åtta vid demensboende) och rymliga lägenheter på ca 45 m².

Trygghetsboenden och seniorboenden ställer man sig positiv till i Malmö, och man ser gärna att de utvecklas och byggs. Två trygghetsboenden finns i Malmö, ett ägt av det kommunala bostadsbolaget MKB och ett som ägs av Folksam. Problemet med dem är att hyrorna är relativt höga då gemensamhetsutrymmen och plustjänster läggs på hyran. Kommunen vill inte engagera sig ekonomiskt i den typen av boenden, och då vinstmarginalerna ofta är små medför det att marknaden för trygghetsboenden blir relativt begränsad. Efterfrågan finns dock, man uppskattar att det i dagsläget står 3000-4000 personer i kö. MKB äger en del seniorboenden, som är lägenheter med hög tillgänglighet. I Malmö anses att behovet av seniorboenden eventuellt kan minska i och med att det ”vanliga” ordinära bostadsbeståndet successivt tillgänglighetsanpassas och det äldre beståndet av bostäder fasas ut. Behovet av särskilda boenden menar man dock alltid kommer finnas, särskilt gruppboenden för dementa.

För att få ett beslut om bistånd till särskilt boende i Malmö krävs att den äldre inte själv kan klara sin situation i hemmet. Behoven ska vara av omfattande medicinsk och/eller social omvårdnadskaraktär och omfatta stora delar av dygnet, enligt Malmö stads riktlinjer för biståndsbedömning. Det är först när andra insatser enligt SoL, som hemtjänst, inte kan fylla den äldres behov av skälig levnadsnivå som ett särskilt boende blir aktuellt. Inom tre månader bör platsbehovet tillgodoses, och då försöker man tillgodose den äldres önskan om placering.

6.5 Staffanstorp

Invånarantal	22 300
Politiskt styre	M, Staffanstorpspartiet
LOV för särskilt boende	Nej
Medelinkomst (kr/år)	296 000
Medelålder (år)	39,4
Kommunens soliditet (%)	28,6
Kommunens kassalikviditet (%)	246,6
Fastigheter/totala tillgångar (%)	67,1

6.5.1 Markstrategier

Kommunen har markreserver, men inte i samma utsträckning som många andra kommuner i Skåne. Marken är utspridd över kommunen men består mestadels av jordbruksmark. Oftast används reserverna för markbyten när kommunen vill uppnå något särskilt. Det är mycket på gång i området, exempelvis planeras det för fyrsparjärnväg, och då har markreserven kommit väl till pass och underlättat processerna. Däremot tror man att det är bättre att byggföretagen får bestämma själva vad som ska byggas var. Under högkonjunktur har kommunen möjlighet att utlysa tävlingar och ställa krav på byggföretagen medan en lågkonjunktur medför mer direkt markanvisning då man får vara glad för att någon vill bygga över huvud taget.

Det är mycket vanligt att detaljplaner överklagas. Så stor andel som ca 70-80 % blir föremål för överklagande, och siffran blir hela tiden högre. Det spelar egentligen inte någon roll vilket område som berörs, så fort någon bor i närheten får man räkna med ett överklagande. Kommunen vill hålla planerna så generella som möjligt för att ha en flexibilitet eftersom det förflyter så lång tid från upprättande till laga kraftträdandet. Vårdändamålet brukar inte specificeras ytterligare, däremot används ofta dubbelbeteckningar som kombinationer av exempelvis bostäder och centrumverksamhet. Ofta ses begreppen som breda och det går därför att tolka in ganska mycket under ändamålet bostad. Finns det ett behov av att ändra ändamålet ser inte kommunen några hinder för detta.

I Staffanstorp anses det mycket viktigt att blanda olika upplåtelseformer och användningar, det ger liv och rörelse både på dag- och kvällstid. Både förtätning och bebyggelse på den omgivande åkermarken förekommer eftersom det är omöjligt att undvika byggnation på jordbruksmark. Det krävs att man tänker efter en extra gång, men samtidigt vill kommunen inte sätta käppar i hjulet för de som vill bygga utanför centrum. Än är det ovanligt med 3D-fastighetsbildning men det kommer säkert ändras. Det har dock använts, till exempel för att kombinera radhus med handelsverksamhet.

6.5.3 Ägande av samhällsfastigheter

Det finns en positiv inställning till privata operatörer i Staffanstorp. Driften av särskilda boenden för äldre ligger idag ute på entreprenad och man tror på konkurrensutsättning i stort. Kommunen vill slimma organisationen och ser gärna privata aktörer även för fastighetsägandet. Anledningen till att kommunen idag äger dessa fastigheter är oklar men man tror att det kan vara svårt att hitta privata investerare som vill äga fastigheterna. Det är mest det kommunala bolaget Staffanstorp Fastigheter AB som bedriver byggandet i kommunen men också här ser man gärna fler privata aktörer.

6.5.3 Lokalisering

Någon speciell strategi för lokaliseringen av äldreboenden har aldrig diskuterats. De som finns idag ligger centralt i Staffanstorp och Hjärup och det har nog mest handlat om var mark funnits. I framtiden ser man gärna en bredd i lokaliseringen vilket också skulle medföra en större möjlighet för vårdtagaren att få den typ av boende som önskas. Inte heller Länsstyrelsen vill att det byggs på den goda åkermarken utanför staden. Absolut viktigast är kommunikationsmöjligheterna, både för anhöriga och personalen.

De som bor på särskilda boenden är i regel så pass sjuka att det inte finns något egenvärde i en central lokalisering, då de ändå inte kan utnyttja lägets närhet till service och likande. Då kan andra faktorer som en vacker och naturskön omgivning vara av värde. För senior- och trygghetsboenden är det däremot av yttersta vikt att läget är centralt eller åtminstone kommunikationsnära.

Dagens centrala boenden ligger där de ligger, och är integrerade i staden. Om man idag bygger ett äldreboende centralt får man titta på vad alternativ användningen kan vara. Just nu finns tankar runt att ha bostäder för äldre i anslutning till en skola för att skapa liv och rörelse samt möjlighet till samutnyttjande av parkeringar och liknande. Att lägga trygghetsboenden i anslutning till särskilt boende kan var en god idé, men det är inget kommunen arbetar med just nu.

6.5.4 Vårdbehov

I Staffanstorp finns idag tre särskilda boenden för äldre med 30, 80 respektive 11 platser och det täcker behovet. Det ringa antalet boenden har gjort att LOV inte varit aktuellt att införa för äldreboenden. Idag bedrivs alltså samtliga av privata vårdoperatörer och kommunen gör både anmälda och oanmälda besök för att kontrollera kvaliteten, det fungerar bra. Fördelningen av platserna sker inte via kölista. Däremot finns en väntelista där önskat boende anges, och kommunen fördelar därefter platserna efter behov. Nu står tre personer på väntelistan, men det finns också vakanta platser. Det innebär att alla blir erbjudna en plats direkt efter bifallen boståndsansökan, men man har rätt att vänta på det särskilda boendet man önskat.

Framtidens äldreboendemarknad

Det boende i Staffanstorp som är populärast har en restaurang och aktiviteter även för allmänheten. Det är framför allt gemenskapen som efterfrågas vid val av boende. Byggnadernas fysiska standard är likvärdiga, så det är svårt att säga vad som efterfrågas på det området. Däremot är det genomgående så att sökande vill bo där de tidigare bott.

Antalet äldre äldre kommer att öka, men för tillfället planeras det inte för några nya äldreboenden. Däremot finns det planer på att bygga ett nytt korttidsboende för dementa. Behovet avgörs i kommunen utifrån befolkningsstatistik men inga ytterligare analyser görs. Exempelvis tas inte någon hänsyn till att äldre från andra kommuner söker sig till Staffanstorp. Det kan bero på faktorer som att anhöriga bor i Staffanstorp, eller att köerna är långa i hemkommunen. I Staffanstorp nekas inte en sökande från en annan ort en plats om behovet finns. Söktrycket till särskilda boenden har ökat under senare år, men det finns inte någon klar uppfattning om varför. Parboenden efterfrågas då och då och kommunen erbjuder detta redan innan garantin infördes. Det finns sex tvårumslägenheter för dessa förfrågningar och just nu utreds hur avgiften ska se ut för den medflyttande. Den hyresrättsliga aspekten med besittningsskydd, är inte klarlagd. De boende har vanliga hyresavtal på sina bostäder. Om en person boende på en somatisk avdelning som utvecklar en demenssjukdom har då rätt att bo kvar med åtgärden att extrapersonal sätts in.

För att kvalificeras för ett särskilt boende i Staffanstorp krävs ett stort omvårdnadsbehov dygnet runt. Så långt möjligt vill man kunna lösa det med hemtjänst, vilket är i linje med kvarboendeprincipen. På senare år har också trygghetsaspekten blivit mer aktuell vid biståndsbesluten, och det har blivit en större faktor vid ansökningarna. Vad det beror på är oklart. Det är ytterst få ansökningar som får avslag. Generellt är viljan att bo kvar i ett ordinärt boende hög. Riktlinjerna för biståndsbedömning är fattade av kommunpolitikerna och har sett lika ut åtminstone sedan år 2000.

Det finns för närvarande två trygghetsboenden i Staffanstorp, ett i centrum och ett 500 m utanför centrum. Under den kommande tioårsperioden ser man gärna att ett till trygghetsboende etableras. Socialnämnden har beslutat att stå för kostnaden för vård- eller vårdinnetjänst, det ses som en preventiv åtgärd för att minska behovet av särskilda boenden framöver.

I kommunen arbetar man efter Staffanstorpsmodellen, ett preventivt arbete med sysselsättning för äldre genom ”medelpunkten”. Där ordnas seniorverksamhet tillgänglig för alla, med aktiviteter och tillfällen att mötas och skapa nya kontakter.

6.6 Ystad

Invånarantal	28 000
Politiskt styre	M, C, FP, KD, MP
LOV för särskilt boende	Nej
Medelinkomst (kr/år)	264 200
Medelålder (år)	45,4
Kommunens soliditet (%)	48,7
Kommunens kassalikviditet (%)	66,1
Fastigheter/totala tillgångar (%)	60,3

6.6.1 Markstrategi

Just nu pågår arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Ystad där fokus ligger på hur staden ska utvecklas, utan att bygga på den goda åkermarken. Centralt i staden är utbyggnadsmöjligheterna små. Den generella utbyggnadsstrategin beskrivs i mark- och bostadsförsörjningsprogrammet som att bygga i kollektivtrafiknära lägen och prioritera områden för omvandling och förtätning. Kommunen köper in fastigheter om de är av intresse när det gäller byggnation och exploatering. Detta innebär att kommunen aktivt håller uppsikt över om intressanta förvärv dyker upp. Hittills har 3D-fastighetsbildning endast används för bostadshus, och inte med syftet att kombinera olika användningar i en byggnad.

Uppskattningsvis överklagas 10-15 % av detaljplanerna i Ystad. Det är ingen speciell typ av plan som överklagas oftare men självklart är sannolikheten att de mer uppseendeväckande planerna överklagas hög, och i sådant fall räknar man också med det. Vårdändamålet brukar inte specificeras i planen men däremot är det ganska vanligt att dubbeländamål som vård kombinerat med bostad förekommer. Det ger flexibilitet inför framtiden, men är man säker på fastighetens ändamål är en styrande plan bättre. Det finns inget principiellt hinder för att göra en ny plan för ett annat ändamål, men det avgörs från fall till fall.

6.6.2 Ägande av samhällsfastigheter

Intentionen är att kommunen ska stå för ägandet av samhällsfastigheter. Det som kan föranleda en försäljning torde vara att någon kommunal verksamhet inte längre bedrivs i fastigheten. Efter att förvaltningar fått möjligheten att utreda eventuellt behov av lokaler, och man konstaterat att behov inte finns, kan beslut fattas om avyttring. Trots intentionerna ägs ändå några äldreboenden av privata fastighetsägare, och det har fungerat bra.

6.6.3 Lokalisering

Strategin för lokalisering av äldreboenden i Ystad är att bygga där människor vill bo.

Framtidens äldreboendemarknad

Man tittar på demografin, var de flesta äldre bor idag. Många äldre vill bo centralt, och därför är efterfrågan på boenden i stadskärnan hög. I dagsläget finns inte särskilt många möjligheter till alternativt boende för äldre, som seniorboenden och trygghetsboenden. Ökar utbudet av dessa, och de är centralt belägna, finns tankar om att det kan bli mer aktuellt att förlägga särskilda boenden något mer perifert. I kommunen värdesätts att det finns valmöjligheter, därför är det viktigt att alternativ finns även för dem som inte uppskattar centrala lägen.

Oavsett lokalisering ser man gärna att det särskilda boendet integreras med övrig kringliggande bebyggelse. Exempelvis lägger man gärna ett särskilt boende i bottenvåningen på ett flerbostadshus, med ordinära bostäder på övriga plan.

För närvarande planeras det för fler bostäder för äldre. I Västra Sjöstaden byggs 74 bostäder för vårdboende och trygghetsbostäder, i Dammhejdan ska det byggas 30 seniorbostäder och 30 vårdboendeplatser/trygghetsbostäder mellan 2016-2025. I Nybrostrand är ett nytt bostadsområde på gång och i anslutning till detta har en detaljplan antagits som medger bland annat användningen vård. För Köpeingebros sockerbruksområde håller en ny detaljplan på att tas fram för att tillgodose bostadsförsörjningen samt för verksamheter. Ystad bostäder planerar just nu att bygga bland annat 16 trygghetsbostäder på Tobaksgatan i centrala Ystad. (Ystads kommun, 2012, s. 18-20).

6.6.4 Vårdbehov

Ystads särskilda boenden för äldre drivs nästan uteslutande av kommunen i egen regi. Det har tidigare varit på tapeten att införa LOV, men just nu är det inte aktuellt. Kommunen har också tidigare haft vissa sämre erfarenheter av en privat operatör.

Behovet av särskilt boende i Ystad bedöms öka. En nyligen genomförd behovsutredning visar att befolkningen i Ystad spås öka med drygt 3000 till år 2025, varav knappt 1200 beräknas vara äldre över 75 år och 59 % av befolkningsökningen tros utgöras av personer över 65 år. Idag finns 276 bostäder i särskilt boende för äldre, och i december 2012 stod 36 personer i kö till vårdboende och 21 personer till demensboende. Kötiden är idag ungefär ett halvår för vårdboenden respektive tre månader för demensboenden. Vid årsskiftet 2011-2012 stod 466 hushåll i kö till bostäder avsedda för åldersgruppen 70+ (Ystads kommun, 2012, s. 14).

Det finns planer på utökning av antalet platser genom nybyggnation. Samtidigt behöver många boenden renoveras och omstruktureras för att möta dagens regelverks krav, och det innebär en minskning när bostäderna behöver få större yta (Ystads kommun, 2013, s. 6-8). Ystads kommun har vitesbelagts ett antal gånger då ett biståndsbeslut om särskild boendeplats inte har kunnat verkställas, och det är angeläget för kommunen att se till att platserna utökas. Korttidsvård eller extern placering utanför Ystad har ibland varit det enda alternativet, också det till höga kostnader för kommunen.

Fördelningen av platser sker i regel efter köplatsen som motsvaras av datumet för

Framtidens äldreboendemarknad

biståndsbeslutet. I enstaka fall prioriteras någon med stort behov, då det inte finns någon annan lösning. Om man avböjer ett erbjudande om en ledig plats blir datumet för avböjandet den nya köplatsen. Det är främst läget som avgör hur populärt boendet är. De i tätorten är populärast, särskilt om de anhöriga bor i där. Om den boendes vårdbehov ändras, exempelvis genom demenssjukdom, initieras frågan om flytt oftast av personal på boendet eller de anhöriga. En boendeplanering hålls då för att komma överens om en eventuell flytt.

För att kvalificeras för ett särskilt boende i Ystad krävs att den sökande har omfattande vårdbehov. Det finns tydliga riktlinjer, och i princip krävs behov av dygnetruntomsorg eller mycket stor känsla av otrygghet. Det är kvarboendeprincipen som är vägledande, så vården ska bedrivas i det egna hemmet så länge som möjligt. Det är nämnden som fattar beslut om kriterierna och de har sett likadana ut åtminstone de senaste tre åren. Söktrycket har sett relativt lika ut de senaste åren men brukar däremot pendla mellan årstiderna och öka inför vintern.

Just nu pågår byggnation av trygghetsboenden, eftersom man upplever att en efterfrågan på sådana boendeformer finns. Exempelvis byggs ett trygghetsboende i anslutning till ett särskilt boende som ska tas i drift under 2013, som nämndes ovan. Hur behovet av särskilda boenden förändras i och med den nya boendeformen har man svårt att förutse, men man räknar med att behovet kommer vara fortsatt stort och att effekten av trygghetsbostäderna kommer märkas först om uppskattningsvis tio år (Ystads kommun, 2013, s. 7). I Ystad har det märkts av en ökad efterfrågan på parboende i särskilda boenden. Endast om båda är biståndsbedömda kan två enkelrum disponeras. Än så länge har den praktiska situationen fått lösas från fall till fall, men kommunen arbetar för att ta fram avtal för detta.

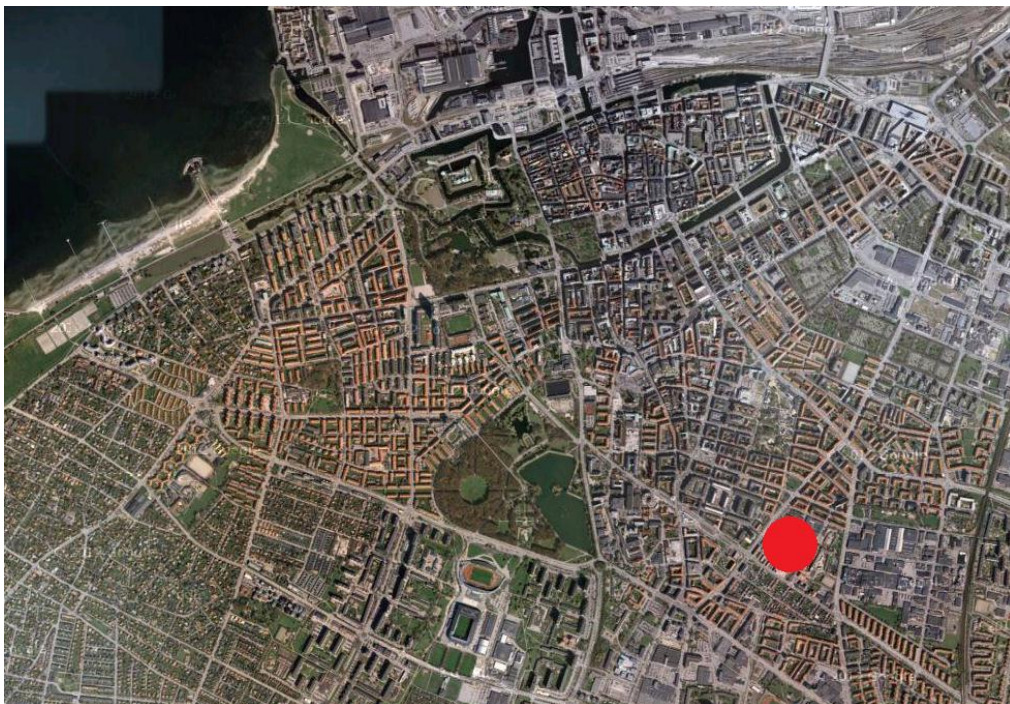
7 Referensobjekt

I följande kapitel beskrivs fyra referensobjekt som på olika sätt är intressanta att studera närmare. Två av objekten är äldreboenden som vi både besökt och studerat annan information kring. De har valts eftersom de uppvisar skillnader på många väsentliga punkter, så som läge, hyresgäst och storlek. Objektens utformning beskrivs övergripande. Genom besök och samtal med verksamhetschefer har vi också skapat oss en uppfattning om vilka faktorer som står till objektets för- respektive nackdel.

Vidare studeras ett framtidscase, som ska visa på hur ett fastighetsföretag tar sig an och möter en marknad där olika verksamheter integreras, för att skapa positiva effekter för ett helt område. Vi har också tittat på ett trygghetsboende, för att få en tydligare bild av hur en sådan boendeform fungerar och upplevs. Detta är relevant då den marknaden är relativt ny och en tillväxt förmodligen kommer ske framöver.

7.1 Tryggheten

Äldreboendet Tryggheten ligger relativt centralt i Malmö på Palmgatan 17, se figur 5. Byggnaden i fyra plan uppfördes runt millennieskiftet i enlighet med Malmö stads funktionsprogram för vårdboende och är ca 3000 m² med bostadslägenheter och gemensamma ytor på de tre nedersta planen och förråd på vindsplanet.



Figur 5. Trygghetens lokalisering.

Framtidens äldreboendemarknad

Boendet har 46 rum om ca 30 m² per lägenhet inklusive kokvrå, varav de flesta är för demensboende. De som inte redan är uthyrda till dementa blir det successivt allteftersom platser blir lediga. Vårdverksamheten bedrivs av kommunen och på bottenplan finns även en dagverksamhet med några korttidsplatser. De boende kommer från olika delar av Malmö.

Nuvarande hyreskontraktet inleddes år 2003, med en annan fastighetsägare än den som nu har kontraktet, om en period i tioårsspannet. Förlängningstiden sattes till ett mindre antal år för var gång uppsägning inte sker. Efter det har även ett tilläggsavtal tecknats med intentionen att avtalet ska fortsätta löpa för en längre period framöver.

Hyran är i enlighet med gängse hyressättningsprinciper. Lokalernas användning är låst till vårdboende i hyresavtalet, men detaljplanen medger även bostadsändamål.

I kontraktet anges vad hyresvärd respektive hyresgäst ansvarar för. Överlag ingår mycket i hyran, så som att hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna, tillhandahålla värme, varmvatten, sophämtning i viss omfattning samt snöröjning och sandning. Skador på grund av åverkan på fönster, entrédörrar och skyltar står däremot hyresgästen för, liksom för el och tele.

Varje plan har två flyglar, en med åtta platser och den andra med tio platser. Färgsättningen är överlag ljus med stora fönster för att få in så mycket ljus som möjligt. Korridoren har däremot inga fönster och upplevs något mörk. Alla rum och korridorer är väl tilltagna i storlek och har god tillgänglighet. Det finns inga trösklar, det är gott om svängutrymme och plats för medhjälpare. Det märks däremot att besparingar gjorts vid byggnation genom att köksutrustning fått bytas ut och ”småfel” uppstår.

Den relativa närheten till köpcentrum och parker gör att utflykter underlättas men icke desto mindre är den fina innergården och de stora balkonger som vetter mot innergården en tillgång för boendet. Innergården är delvis plattsatt och plan samt inbjuder till utevistelse, liksom de stora balkongerna.

Byggnaden är funktionell och välplanerad. Det är inte något problem att rulla ut sängar ur rummen och en duschvagn ryms i alla badrum. Det finns både för- och nackdelar med att bo i markplan, bostäderna som vetter mot innergården inbjuder till utevistelse och att utnyttja trädgården medan de mot gatan kan upplevas något otrygga.

Byggnadens lokalisering nära en skola för yngre barn ger stort utbyte då barnen besöker boendet vid högtider som lucia och påsk med sång och teckningar. Finns det möjlighet för de gamla att ha kontakt med djur är det ofta uppskattat.

7.2 Solliden

Solliden är belägen söder om Burlöv centrum i anslutning till golfbanan, på Arlovsgården. Byggnaden som rymmer äldrevård består av ett antal längor som byggdes i början av 1900-talet som svinstallar. Den nordligaste längan byggdes år 2001. Figur 6 visar gårdens makro- och mikroläge.



Figur 6. Solliden. T.v. makroläge, t.h. mikroläge,

Byggnaderna har olika utformning och antal boende per enhet varierar mellan sju och tolv. I samtliga längor är en mindre privat vårdoperatör hyresgäst, som här bedriver demensvård med möjlighet till 123 platser fördelade på närmare 8000 m².

Detaljplanen för området anger q-märkning med bland annat bestämmelsen att nya byggnader ska till form, färg och karaktär harmonisera med övrig bebyggelse. Den nyare längan är därför uppförd i samma stil som övriga byggnader, på grund av planens varsamhetsbestämmelser. Byggnaden är uppförd enligt nyare riktlinjer för utformningen. Det medför att rummen är större, ca 30 m² och tillgängligheten är bättre. Även badrummen är mer tilltagna i yta. Rummens ökade storlek sker dock på bekostnad av att de gemensamma utrymmena blir något mindre.

Resterande tre längor är utformade enligt äldre riktlinjer och lägenheterna är relativt små, runt 20 m² inklusive ett mindre badrum. Delar av de äldre byggnaderna kan idag inte användas till äldreboendeverksamhet, då utrymmen varit för små eller för mörka enligt myndighetskrav. Att rummen saknat pentry har också ställt till problem ur tillståndssynpunkt. Vissa av dessa delar genomgår just nu renovering och upprustning. Även den nyare längan har haft problem med tillstånd, då antalet rum per avdelning varit för många. Det har nu lösts genom avskärmning och två kök, med 7 + 7 rum. Konsekvensen blev att de gemensamma utrymmena minskade. Alla lägenheter i markplan har en egen uteplats, och på plan två finns väl tilltagna balkonger.

Vi har förstått att det är det natursköna läget och den genuina inne- och utemiljön som gör Solliden attraktiv. I direkt anslutning till gården bedrivs hästverksamhet, vilket är en tillgång för boendet. I och med att vårdoperatören har ett ramavtal med Malmö stad är beläggning inte garanterad, och man är beroende av att platser avropas. Den största delen av de boende har tidigare bott i Malmö och framför allt är det den

lantliga omgivningen som boende och anhöriga uppskattar.

Hyresvärdens rätt till fastigheten är genom tomträtt med Burlövs kommun som fastighetsägare, men det har inte någon praktisk betydelse i och med tomträttens starka juridiska ställning. För lokalerna och marken tecknades från början, år 2003, ett lokalhyresavtal mellan vårdoperatören och hyresvärden för ungefär hälften av den nuvarande uthyrda arean. Det avtalet var i tioårsspannet. Nuvarande kontrakt, för alla längor, har tecknats för något färre år, med en något kortare förlängningstid och gängse uppsägningstid.

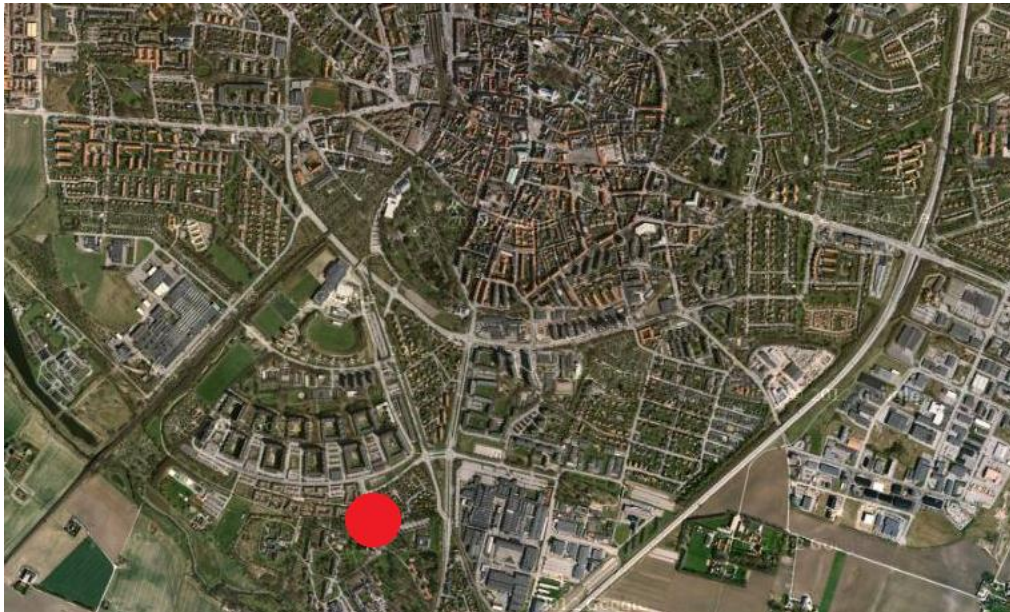
Lokalernas användning är låst till äldreboende och hyran är i enlighet med gängse hyressättningsprinciper. Det är hyresgästen som ansvarar för och bekostar ändringar av byggnaderna som kan krävas på grund av myndighetskrav och anpassning i övrigt efter tillträdesdagen, men måste alltid ha hyresvärdens godkännande för att vidta sådana åtgärder. Även rena inredningsarbeten som kan påverka bärande byggnadsdelar eller viktiga funktioner måste hyresvärden godkänna.

Gränsdragningslistan visar att hyresvärden står för huvuddelen av både drift, underhåll och utbyte av det som rör VA och tomt, den utvändiga byggnaden inklusive fasader, VVS och ventilation, städning utvändigt, renhållning och snöröjning. För byggnaden invändigt har hyresgästen huvuddelen av drift, underhåll och utbyte av ytskikt och inredning. Hyresvärden ansvarar helt för stomme och hissar.

7.3 Medicinskt Centrum i S:t Lars-parken

Ett fastighetsägande företag är naturligtvis intresserat av hur nya marknader ska mötas. Ett företag i expansion och letar ständigt efter nya och lönsamma projekt. För att visa på exempel på hur företaget tar sig an nya projekt för att möta nya marknader har vi valt att titta närmare på, och beskriva, Projekt S:t Lars – tidigare Medicinskt Centrum. En del i projektuppgiften har, för arkitekterna, varit att finna ett nytt namn för konceptbyggnaden. I den här rapporten benämns den dock som Medicinskt Centrum.

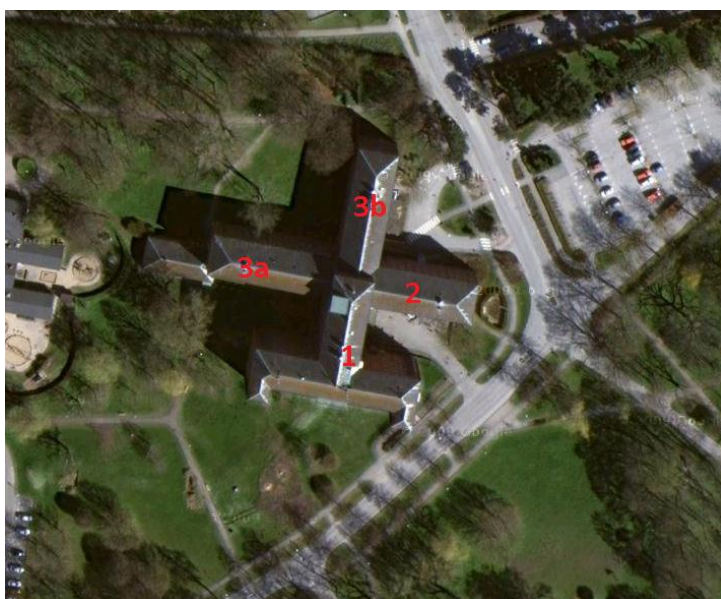
S:t Larsparken är naturskönt belägen nära Klostergården i södra Lund, se figur 7 nedan, och har sedan 1800-talet varit ett område med många vårdinrättningar. Idag finns till exempel apotek, vårdcentral och psykiatrisk akutmottagning inom området, men även ca 20 förskolor och friskolor, och 500 nya bostäder är under uppförande och planering. Byggnaden Medicinskt Centrum uppfördes år 1967 och har sedan dess inhyst tung psykiatrisk behandling. Vid nästa årsskifte, 2013/2014, ska nuvarande hyresgäst flytta ut och fastighetsägaren ser möjligheten att utveckla Medicinskt Centrum till en ny typ av konceptbyggnad på området. Byggnaden har ansetts vara i så pass dåligt skick att fortvarighet eller enklare typer av förädling inte varit aktuella val. Fastighetsägaren har därför beslutat att genomföra en omfattande förädling som innebär en total ombyggnation med helt ny planlösning och användning, enligt de definitioner som beskrivs i kapitel 5.1.2.



Figur 7. Medicinskt Centrums lokalisering.

S:t Larsparken ligger i en expansiv del av Lund, som tillsammans med Klostergården har utvecklats, och förmodligen kommer utvecklas under kommande år. Lunds kommun, Skånetrafiken och Trafikverket är överens om att det på sikt behövs en Pågatågstation vid Klostergården (Isberg, 2011) och när det blir verklighet ökar möjligheterna för området ytterligare. Redan idag är S:t Larsparken attraktivt för bostäder och rekreation tack vare den gröna miljön.

Figur 8 visar en översiktlig bild över byggnaden. Gällande detaljplan innebär en del begränsningar vad gäller byggnadens utseende och konstruktion. Exempelvis kan nämnas att fasaden i huvudsak ska utgöras av tegel, och en utmaning för projektet är att finna en bra lösning för hur fasaden kan "hottas upp" samtidigt som den smälter in med övrig bebyggelse och följer detaljplanens bestämmelser. Också den tilläggsisolering av ytterväggar och tak som krävs för att uppfylla kraven i BBR gällande energieffektivitet, liksom utbyte av samtliga fönster, måste utseendemässigt vara förenligt med detaljplanebestämmelserna. En byggrätt finns sydväst om befintlig byggnad. På grund av konstruktion och grundläggningsförhållanden på platsen är det fördelaktigt att i stället öka byggnadens storlek med lättare balkongkonstruktioner åt syd- och nordväst.



Figur 8. Översikt Medicinskt Centrum.

Detaljplanen som omfattar Medicinskt Centrum tillåter idag användningarna D (vård), K (kontor) och S (undervisning). Ett förslag för byggnaden är en kombination av verksamheter i de olika flyglarna. Integration mellan områdets verksamheter är eftersträfvansvärt, och därför vill man gärna förlägga verksamheter som inbjuder till möten i byggnadens nedre plan, så som handel och service. För ett fastighetsbolag är det naturligt att sträva mot utveckling, och ett sätt kan vara att finna nya synergier och samutnyttjandeformer som kan ge mervärde. Exempelvis skulle byggnadsdel 1 kunna inrymma antingen bostäder, skola eller en kombination av skola och bostäder. Detta skulle alltså kräva en detaljplaneändring, som medger bostadsändamål, varför förslaget är långt ifrån färdigarbetat. För byggnadsdel två föreslås tre alternativ. Den första idén är att inrätta verksamhet för förebyggande vård i hela byggnaden, alternativt att bostäder planeras från det andra våningsplanet. Även detta skulle kräva detaljplaneändringar. Alternativ tre är att bygga för kontor. Byggnadsdel 3a är tänkt som vård- och omsorgsboende och i byggnadsdel 3b föreslås handel och café i bottenvåningen.

För den här rapporten är det alltså byggnadsdelarna 3a och 3b som är mest intressanta att beskriva närmare. Ett förslag är att första våningen, om knappt 500 m² ska inrymma tre korttidsplatser om 35 m², personalutrymmen, administration, tvättrum och ett spa för de boende. De tre övre våningarna innefattar två avdelningar med åtta lägenheter, även de om 35 m², samt ett gemensamt kök och gemensamt sällskapsrum per avdelning. Totalt blir det då 54 lägenheter för permanentboende. En ingående rumsbeskrivning finns upprättad som ska säkerställa, bland annat, att gällande krav för tillgänglighet och säkerhet följs.

Genomgående för projektet är önskan om integration mellan de olika verksamheterna. Det ligger i linje med önskan från stadens håll om integrering och blandad

Framtidens äldreboendemarknad

bebyggelse. Risken att ett äldreboende som ligger i anslutning till butiker, café, bostäder och skola får en institutionsliknande karaktär minskas avsevärt med en sådan planering. Närmiljön är vacker och inbjuder till utevistelse, vilket får anses som en efterfrågad faktor. Samtidigt är läget relativt centralt med goda kommunikationer till både centrala Lund och Malmö. Utmaningen ligger främst i att ”tvätta bort” känslan av psykiatrivård, vilket alltså borde underlättas av den blandade verksamhetsplaneringen, och också skapa känslan av att S:t Lars är en naturlig central del av Lund. Olika arkitektfirmor har fått i uppdrag att lämna förslag på möjlig utformning, som svarar mot projektets tre kärnvärden; livskraftigt, lärorikt och lustfyllt. Livskraftigt ska spegla såväl människors som företags möjlighet till utveckling, och syftar bland annat till hela områdets omställning från sjukhusområde till en stadsdel med fokus på utbildning och i framtiden blandad bebyggelse. Lärorikt syftar dels till just koncentrationen av utbildning, dels till hur olika generationer och verksamheter kan lära av varandra. Lustfyllt ska spegla känslan av hela området. Dessa kärnvärden ska genomsyra projektet och ge uttryck för de ambitioner som finns för området kring byggnaden.

7.4 Havsuttern

Havsuttern är ett trygghetsboende i Malmö beläget på Möllevångsgatan 18, precis vid Triangelns citytunneluppgångar, se figur 9. På bara några minuters promenadavstånd ligger Möllevångstorget, Pildammsparken, universitetssjukhuset samt ett brett kulturutbud. I huset finns både service och gemenskap i form av en värdinna, äldrepedagog, café, gemensamma sällskapsutrymmen med kök samt en trädgård. På bottenplan bedriver kommunen även dagverksamhet. Huset brukade inrymma ett vårdboende innan det 2006 invigdes i sin nuvarande form. I huset finns, förutom de gemensamma utrymmena, 24 stycken lägenheter i fyra våningsplan.



Figur 9. Havsutterns lokalisering.

Lägenheterna är hyresrätter om mestadels 1 rum och kokvrå på mellan 36-48 m² men även två stycken 2:or finns om ca 60 m². Hyran var, år 2006, mellan 4200 och 5500 kr per månad inklusive del i gemensamma utrymmen.(Ekvall, 2008, s. 7-10). Upplåtelseformen upplevs positiv, eftersom fastighetsägaren har ansvar för underhåll och skötsel behöver den boende själv inte fundera över detta som en del behövt göra i sin tidigare bostadsrätt (Ekvall, 2008, s. 34).

I Gittan Ekdals rapport om Havsuttern har några av de boende intervjuats för att utreda bland annat vad de tycker om sitt boende. De skäl som uppges till varför de valt att flytta till Havsuttern är sociala-, trygghets- och boenderelaterade. Alla som bor i Havsuttern är ensamstående och många upplever att den sviktande hälsan och otrygghet gör att flytten till Havsuttern var ett bra steg. En del hade däremot redan ställt sig i kön till Havsuttern medan deras äkta hälft var i livet. Några hade byggnadstekniska problem i sin gamla bostad med hissar som inte gick till markplan eller saknade hiss. Brist på service i närmiljön och även en händelsefattig boendemiljö anges som skäl till flytten (Ekvall, 2008, s.18). De flesta upplever att flytten skett vid rätt tillfälle, någon beskriver det som ett naturligt steg efter att den äkta hälften avlidit en annan som att flytten ska ske medan hälsan är tillräckligt god (Ekvall, 2008, s. 35).

7.4.1 Boendemiljö

De lägenheter som är mest eftertraktade i Havsuttern är tvårumslägenheterna. Många vill ha ett avskilt sovrum och bättre plats till övernattande gäster. En del har till och med placerat sängen i köket för att ge det andra rummet karaktär av sällskapsrum (Ekvall, 2008, s. 30). Många önskade också hörnlägenheterna som är lite större än de andra enrumslägenheterna. Även våningsplanet spelar roll, någon vill bo i markplan för att slippa åka hiss medan någon annan vill bo högst upp för att slippa insynsrisk. (Ekvall, 2008, s. 19-20). Många har fått hjälp av sina barn med flytten. Det som var svårt med att flytta var ofta att alla möbler och tillhörigheter inte fick plats i den nya lägenheten, utan fick göras av med (Ekvall, 2008, s. 21).

De tillgängliga ytorna i huset gör att havsutternborna kan leva ett mer självständigt liv. Entréerna är anpassade för att användas även av de som använder rullator och rullstol (Ekvall, 2008, s. 21). Hygienrummen är rymliga och utrustade med stöd vid toalettstol och i dusch. Väggttag finns i midjehöjd och passager är tröskelfria. Inköp sköts även enklare på grund av det servicenära läget. (Ekvall, 2008, s. 29). Det som saknas mest i lägenheterna är en egen ugn i köket och mer skåpsutrymme. Även inneklimatet genom temperaturen har förbättringspotential. De spontana möten som sker i entré, korridor, café o.s.v. är värdefulla för havsutternborna. Att hissen är belägen så att man går förbi, och tittar in i caféet, när man är på väg in eller ut är mycket positivt eftersom det då finns möjlighet att se om det finns sällskap att få i de gemensamma utrymmena. (Ekvall, 2008, s. 32-33). De ljusa korridorerna, som leder fram till lägenheterna på varje våningsplan samt också lägenheterna, har bra med fönster och upplevs mycket trivsamma och välkomnande (Ekvall, 2008, s. 42).

Trygghet är en central faktor för havsutternborna. Att det krävs portkod och finns

porttelefon för att komma in i huset och att en tag behövs för att åka hiss upplevs som trygghetsskapande faktorer. Även personalen och trygghetslarmet bidrar till att boendet känns tryggt. Önskvärt är ett system som möjliggör att den som av olycksfall eller sjukdom inte kan larma ändå uppmärksammas. (Ekvall, 2008, s. 29).

Trädgården erbjuder naturliga möten. Under sommaren är det många som söker sig ut dit för att njuta av det fina vädret. Personalen har också ordnat med grillfest i trädgården som generellt är mycket uppskattad. (Ekvall, 2008, s. 26). Många upplever det positivt att lägenheterna saknar balkong eftersom de boende då söker sig till trädgården när vädret tillåter (Ekvall, 2008, s. 34).

7.4.2 Aktiviteter

De boende i Havsuttern uppskattar att komma ut och ta del av stadens rörelse, träffar släkt och vänner, aktiverar sig i hemmet som i tidigare bostad med att läsa eller titta på TV och en del åker till sitt gamla bostadsområde för att träffa vänner någon gång i veckan. De yngre i huset, under 75 år, har den största sociala samvaron utanför huset. Annars sker de flesta mötena med grannarna sporadiskt, men även planerade aktiviteter och möten förekommer och många har blivit goda vänner.

De boende har gjort försök med gemensamma måltider i gemensamhetsutrymmena med medhavd mat, men endast ett fåtal visade intresse och en del passade inte tiderna. De gemensamma köken används inte för matlagning tillsammans annat än vid ”matträffarna” eftersom det känns ovant och omständigt. Om det funnits en restaurang hade många tyckt att det varit ett bra alternativ till att laga egen mat, eller värma den distribuerade, då och då. Matträffarna är matlagningskurser i Studieförbundet Vuxenskolas regi som har anordnats i ett av köken i de gemensamma lokalerna. Där har de boende själva bestämt menyn, lagat maten samt ätit tillsammans. En cirkelledare har ansvarat för kursen samt stått för inköp av varorna. Detta inslag har varit väldigt uppskattat och en del hoppas att kursen kommer ges igen. (Ekvall, 2008, s. 22-23).

Äldrepedagogen har tidigt försökt undersöka de boendes intressen vilket har lett till att ett gäng träffas och spelar canasta en till två gånger i veckan. Det har även lockat till sig fler som söker social samvaro, även om de inte deltar i kortspelandet. Även aktiviteter som högläsning, gymnastik och musikcirkel har förekommit. En eftermiddag i veckan ordnas det underhållning i caféet och ibland hålls det också föreläsningar av något slag där. (Ekvall, 2008, s. 23-24). Havsuttern är ett boende som, tillsammans med andra boenden, skapar förutsättningar för ett gott liv med gemenskap och kvalitet.

Del III: Analys & Slutsatser

8 Analys

I detta kapitel analyseras och diskuteras resultatet från intervjuerna med representanter från kommunerna och de studerade referensobjekten. Avslutningsvis diskuteras marknadens framtida möjligheter och utmaningar, för att mynna ut i slutsatser i kapitel 9.

8.1 Kommunvisa jämförelser

Utifrån aspekterna ekonomiska nyckeltal, markstrategi, ägande av samhällsfastigheter, lokalisering och vårdbehov diskuteras och jämförs de utvalda kommunerna. Vad beror vissa ställningstaganden på, och hur påverkar det en fastighetsägare?

8.1.1 Ekonomiska nyckeltal

De studerade kommunerna är olika avseende ekonomiska nyckeltal. Anledningen till att nyckeltalen kan vara intressanta att studera är att många kommuner har låg soliditet och stor andel tillgångar bundna i fastigheter, enligt NAI Svefas rapport. Det bör ligga nära till hands för kommunen att avyttra fastigheter om det finns behov av att frigöra kapital för andra investeringar. Likaså om likviditeten är låg och kapital behövs för att betala kortfristiga skulder. Det skulle i så fall kunna vara bra marknader för ett fastighetsföretag som vill förvärva samhällsnyttiga fastigheter. Redan här ska dock en brasklapp läggas in för vårt framtagande av de ekonomiska nyckeltalen. I och med att informationen hämtats och räknats fram från kommunernas årsredovisningar innebär det att nyckeltalen kan bli missvisande i och med att byggnadernas bokförda värde många gånger inte stämmer överens med det verkliga värdet på grund av redovisningstekniska avskrivningar. En del kommuner kan också ha många samhällsfastigheter i kommunala bolag. Vi har dock valt att bortse från dessa eftersom kommunala fastighetsbolag ofta främst innehåller andra slags fastigheter med tyngdpunkt på ordinära bostäder, och vid en eventuell försäljning inbringar det kapital till bolaget och inte till kommunen. Vi tror att detta synsätt ger den mest rättvisande bilden.

Nedan diskuteras hur de ekonomiska nyckeltalen skulle kunna föranleda en avyttring av kommunens samhällsfastigheter. I kommande avsnitt, om ägande av samhällsfastigheter, diskuteras kommunernas syn på detta.

Några kommuner sticker ut från mängden i undersökningen. Lund, till exempel, har en låg soliditet. De har inte heller en nämnvärt hög andel fastigheter i förhållande till totala tillgångar. Delvis skulle det kunna förklaras av just att många av Lunds

Framtidens äldreboendemarknad

kommuns äldreboenden ägs av det kommunala bostadsbolaget LKF. Kassalikviditeten är jämförelsevis hög, men innebär att det finns en precis täckning av de kortfristiga skulderna. Det kan diskuteras varför Lunds kommun har så låg soliditet. Vi tror att eftersom kommunen har uppfattningen att de kan erhålla en låg upplåningskostnad har de sett fördelen att låna pengar till låg ränta som har medfört att soliditeten blivit låg.

Staffanstorp har den högsta kassalikviditeten, däremot en låg soliditet. Dessutom ett relativt högt fastighetsinnehav. Den höga likviditeten lär dämpa behovet av att frigöra kapital för andra investeringar, vilket annars hade kunnat vara en anledning till att avyttra fastigheter. Likviditeten är visserligen kortsiktig, och kan ändras från år till år. Blir den låg skulle det kunna bli aktuellt med en försäljning.

Helsingborg har låg kassalikviditet och låg andel fastighetstillgångar. Soliditeten är däremot god, varför det inte finns några indikationer, utifrån dessa nyckeltal, på att en avyttring skulle vara aktuell. Kapitalanskaffning kan nog ske på annat sätt, via exempelvis fördelaktiga lån.

8.1.2 Markstrategier

Under den här rubriken diskuteras hur de olika kommunernas strategier för exploatering och planläggning ser ut. Det är intressant att undersöka om det finns några övergripande skillnader och likheter som kan förklaras av kommunernas förutsättningar och sammansättning. Strategierna kan på olika sätt påverka en privat fastighetsägare som investerar i äldreboenden. För fastighetsföretaget som vill nyetablera ett äldreboende är det viktigt att ha god kännedom om kommunens markstrategier. Om kommunen vill hålla markreserver för samhällsservice är lokaliseringen redan planerad och utstakad och företaget hamnar i förhandlingsunderläge. Har kommunen inte någon uttalad markstrategi för äldreboenden är det svårare att veta var ett äldreboende bör placeras och om behov finns, risken är större, men samtidigt ger det förhandlingsfördelar vid en eventuell exploatering.

Malmö är den kommun som både storleksmässigt och politiskt skiljer sig från övriga. Främst visar det sig genom de stora markreserver kommunen förfogar över. Malmö är oerhört expansiv med stor inflyttning och utveckling. För att undvika exploatering utanför staden, på jordbruksmark, arbetar man aktivt med förtätningssområden i översiktsplanen. Policyn, att inte bygga utanför yttre ringvägen är en tydlig markering från stadens sida. Samma tankar finns i de andra befolkningsmässigt större kommuner vi studerat, Helsingborg, Lund och Halmstad. De har under intervjuerna varit noga med att poängtera att de arbetar med förtätning och i det längsta undviker exploatering på den goda jordbruksmarken. Lund skiljer sig däremot från de andra större kommunerna genom att inte ha så stora markreserver. På senare år har de dock fått större resurser för strategiska markförvärv för att undvika problem med marktilldelning.

De två mindre kommunerna, Ystad och Staffanstorp, motsätter sig inte exploatering

Framtidens äldreboendemarknad

på jordbruksmark lika aktivt. Staffanstorps strategi att anpassa kravnivån på exploatörerna efter konjunkturläge kan vara genomgående för mindre kommuner, som är mer utsatta för konjunktursvängningar. Det bör vara mer riskfyllt att exploatera i kommuner med lägre befolkningstillväxt än i mer utvecklingsstarka kommuner. Det är förmodligen därför man är lite mer generös i synen på exploatering på jordbruksmark. Man har helt enkelt inte ”råd” att ställa för höga krav.

Det är inte någon av kommunerna som specificerar vilken användning det detaljplanlagda vårdändamålet får ha. Samtliga kommuner förutom Ystad anger att en hög överklagandefrekvens är en anledning till att flexibla planer eftersträvas. Ett överklagande fördröjer tiden fram till exploatering så långt att behovet kan ha hunnit ändras. Ett sätt att göra planerna flexibla är att ange dubbla ändamål, exempelvis bostad kombinerat med vård. Flera av kommunerna tolkar dessutom bostadsändamålet brett, så ett äldreboende skulle kunna rymmas under den användningen. Det tycker vi är lite märkligt, med tanke på den relativt tydliga definitionen av vårdändamålet i Boverkets bok om detaljplaner och områdesbestämmelser, se kapitel 4.1.1. För fastighetsägaren är kommunernas inställning positiv. Konverteringar och nybyggnation underlättas, då användningen kan rymmas inom det redan planlagda ändamålet. Ystad utmärker sig än en gång genom att poängtera att styrande planer är bra då det inte finns några tveksamheter kring användningen vid planläggningen.

Alla kommuner är överens om att en blandad bebyggelse med blandade upplåtelseformer är att föredra. Detta ger liv och rörelse till staden under hela dygnet. I Malmö poängteras även att en exploatör som bygger bostäder har ett ansvar att se till att den samhällsservice som exploateringen ger upphov till tillgodoses, vilket naturligt leder till blandad bebyggelse. Än har 3D-fastighetsbildning för att blanda verksamheter inte använts i särskilt stor utsträckning. Kommunerna ser dock nyttan med ett sådant agerande, då förtätningsstrategierna underlättas av att olika verksamheter kan bedrivas i samma byggnad.

8.1.3 Ägande av samhällsfastigheter

Det kanske mest avgörande för en privat fastighetsägare är kommunens inställning till att äga samhällsfastigheter. Alla kommuner förutom Staffanstorp är överens om de vill äga samhällsfastigheterna. Många kommuner anger den ekonomiska aspekten som skäl. Det handlar dels om den låga upplåningskostnaden kommuner har, dels om att det ses som en onödig kapitalbindning att engagera sig i de långa hyresförbindelser det ofta är fråga om. Malmö har exempelvis inställningen att det kan vara en bra strategi att äga det mesta, men hyra för toppbehovet. Det innebär att fastighetsägaren får stå för risken om avtalen är korta. Halmstad har erfarenhet av att hyra äldreboenden, och där är situationen något speciell eftersom LOV införts. Behovet av fastigheter blir något svårbedömt, och en ny strategi behöver arbetas fram. Även här ser man den ekonomiskt fördelaktiga aspekten av att äga det som behövs för lång tid.

Som nämnts skiljer sig Staffanstorp från övriga genom att vilja slimma den kommunala organisationen, och ser gärna privata fastighetsägare. Med tanke på de

Framtidens äldreboendemarknad

ekonomiska nyckeltalen som diskuterades ovan är det inte helt omöjligt att tänka sig en framtida avyttring av samhällsfastigheter. Dock visar balansräkningen på ökade tillgångar i fastigheter mellan år 2010 och 2011.

När kommuner bedömer vad som är mest ekonomiskt fördelaktigt angående ägandet av samhällsfastigheter är det inte säkert att alla parametrar inräknas. Faktorer som att en mer effektiv förvaltning skulle kunna ske på ett företag som är specialiserat på detta kan vara svår att ta hänsyn till. Förutsättningarna för en stor kommun att hålla med den specialistkompetensen blir naturligtvis större, eftersom det är en större mängd fastigheter som ska förvaltas är det därför ekonomiskt rimligt och möjligt att hålla med kompetensen internt.

Trots kommunernas inställning att äga samhällsfastigheterna där äldreomsorg bedrivs förekommer det ändå privata fastighetsägare. Det indikerar att det är möjligt för privata ägare att slå sig in på marknaden. En tänkbar strategi för att få kommunen positivt inställd till privat fastighetsäggande är att kunna visa på färdiga förslag exempel på lyckade etableringar vid rätt tidpunkt. Det gäller därför att vara uppmärksam på när ett platsbehov uppstår i en kommun.

8.1.4 Lokalisering

Alla kommuner är överens om att centrala lägen för äldreboenden är efterfrågade. Det betyder dock inte att samtliga boenden ska placeras i CBD, eftersom möjligheten att bo nära tidigare bostadsområde är viktig. Alla är också överens om att det är än mer viktigt att trygghetsboenden har en central lokalisering. När vi ställt frågan hur man ser på att placera dessa två bostadsformer intill, eller nära, varandra har vi fått övervägande positiv respons. Flera tycker också att det är ett bättre alternativ, som förmodligen skulle vara mer efterfrågat, än parboende på det särskilda boendet. Det som vissa haft invändningar mot, främst Helsingborg, är att boende på ett trygghetsboende inte vill identifieras med det särskilda boendet, vilket det i och för sig finns en poäng i. För samtliga boenden är det viktigt med goda kommunikationer, så anhöriga har möjlighet att hälsa på och personalen lätt att ta sig till arbetsplatsen.

Vår hypotes vid arbetets början var att det skulle vara fördelaktigt att placera fler särskilda boenden mer perifert och därmed naturskönt i framtiden. Blir de boende på särskilda boenden äldre och mer vårdkrävande kommer det centrala lägets närhet till service ha allt mindre betydelse. Vi föreställde oss då att Albinssons teori, avsnitt 4.2 om att utevistelse och fina utemiljöer ökar välbefinnandet, skulle få genomslag i planeringen av framtida vårdboenden. Detta har vi dock inte fått någon större positiv respons på från kommunrespondenterna. Ystad och Staffanstorp är de kommuner som vi fått störst medhåll av. I takt med att senior- och trygghetsboenden blir allt vanligare kan också efterfrågan bli större på natursköna särskilda boenden. Inställningen skulle delvis kunna förklaras av att mikroläget får mindre betydelse i en mindre kommun där invånarna känner tillhörighet till hela orten och inte enbart till en specifik stadsdel. Vi har också förstått att det finns tendenser till att privata fastighetsägare gärna ser centrala lägen. Det innebär en lägre risk då möjligheten till alternativ användning ökar.

Lunds kommun tar upp problemet med stadskärnans gamla byggnader och kompakta struktur. Även om man gärna ser så centrala lägen, för boende för äldre, som möjligt gör den begränsade bygggrätten i de centrala delarna att den möjligheten minskar. Bevarandebestämmelser gör också att det kan vara svårt att utforma byggnaderna bra ur tillgänglighetsaspekter.

8.1.5 Vårdbehov

Kommunerna ser en positiv befolkningsutveckling framöver. Alla kommuner, utom Malmö, uppger att antalet äldre blir fler på både kort och lång sikt. Det är först på lång sikt som Malmö ser en ökning och en avveckling av platser sker just nu. Resterande kommuner, utom Staffanstorps, planerar för en utbyggnad av antalet platser på särskilt boende för att möta det förväntade behovet. Staffanstorp anser att dagens vakanta platser täcker det kommande behovet med ett tillägg på korttidsplatser. Ystad har däremot ett stort behov av utöka sina platser då de flera gånger drabbats av vite på grund av att kötiden överskridit Socialstyrelsens riktlinjer om tre månader till det särskilda boendet. Staffanstorp gör inte någon behovsanalys, till skillnad från resterande undersökta kommuner. Detta är förmodligen en konsekvens av kommunens ringa storlek, dels på grund av att en missbedömning inte slår lika hårt som det kan göra i en stor kommun och dels att resurserna för att göra analysen är mindre. Behovsanalyserna tar däremot oftast inte hänsyn till vissa påverkande faktorer som att andra boendeformer för äldre kan påverka behovet eller att in- och utflyttning av äldre kan komma att ske. Malmö diskuterar alternativa boendeformer och folkhälsa som en påverkande faktor. Även Halmstad är medveten om att behovet troligtvis överskattas eftersom dessa faktorer inte behandlas. Ibland använder sig privata vårdoperatörer endast av kommunens behovsanalys varför det är viktigt för en privat fastighetsägare att själv göra en bedömning av behovet, eller åtminstone klarlägga om analys utförts, för att undvika att stå med vakanser i framtiden.

Flera kommuner påpekar också att behovet kan skifta snabbt. I till exempel Helsingborg har det skett en oförklarlig kraftig minskning i kön till särskilt boende. Även i Malmö är man bekant med dessa svängningar. Endast Staffanstorp uppger att söktrycket till särskilda boenden har förändrats. Kommunerna anser att biståndsbedömningarna ser relativt lika ut under många år. Eftersom de boende har blivit mer vårdkrävande funderade vi över om kriterierna blivit hårdare. Kommunerna fattar själva beslut om biståndsbedömningen och skulle teoretiskt kunna styra sitt eget behov. I våra kontakter med vårdoperatörer har vi fått stöd för tanken att biståndsbedömningarna blivit hårdare, vilket alltså kommunerna inte håller med om. För att försöka bilda oss en uppfattning om detta har vi ställt frågan om det sker många avslag på ansökningar till särskilda boenden. Så är inte fallet, det sker få avslag, enligt kommunerna. De berättar också om ökade kostnader för bostadsanpassningsbidrag. Vi tror att det ser ut så för att kommunerna i allt större utsträckning uppmuntrar till kvarboende, enligt kvarboendepincipen. Förmodligen är det också så att de flesta vill bo hemma så länge som möjligt.

Två av kommunerna säger sig vara mindre positivt inställda till privata

vårdoperatörer. Vi tror att Malmö's politiska styre påverka här och att det är Ystads dåliga erfarenheter som påverkar deras inställning. Endast Halmstad har infört LOV för äldreboenden och de andra kommunerna har svårt att se att det blir aktuellt. Däremot är alla positivt inställda till trygghetsboenden. Det har framkommit att konceptet kan vara knepigt eftersom byggnationen, genom de höga tillgänglighetskraven och de gemensamma utrymmena, blir dyr samt att en vård- eller vårdinnetjänst ska finnas. Det som skiljer vissa kommuner från andra, exempelvis Lund och Staffanstorps, är att de beslutat att ge bidrag till kostnaderna för dessa tjänster. För ett fastighetsföretag är det såklart positivt om bidrag fås eftersom det minskar kostnaderna och därmed kan en lägre hyra tas ut, vilket troligtvis ger en ökad efterfrågan. Då vi pratat med representanter från pensionärsorganisationer har vi förstått att många upplever boendekostnaden på ett trygghetsboende som hög. Även en del kommuner vittnar om att vissa trygghetsboenden varit svåra att fylla, varför möjligheten till lägre hyra är relevant.

8.2 Referensobjekten

Nedan diskuteras och analyseras olika aspekter av de studerade referensobjekten, och vad det har för betydelse för en fastighetsägare.

8.2.1 Utformning

Referensobjekten visar på ett brett spektra vad gäller utformning. Tryggheten är ett modernt boende, centralt med relativt stora rum och ordinära gemensamma utrymmen. Däremot blir det en korridorlikande känsla mellan rum och gemensamma utrymmen, som också är mörk då det inte finns så stor möjlighet till ljusinsläpp. På Solliden är de flesta rummen relativt små och tillstånd saknas för uthyrning av några rum på grund av storlek eller för lite dagsljusinsläpp. Som kompensation för de små enskilda rummen är de gemensamma ytorna istället väl tilltagna och "korridorerna" är snarare rum för gemenskap än transport. Det som slår oss är de stora outnyttjade ytor som finns på Solliden. Delvis beror det på myndighetskrav, som utrymningsvägar vid brand, men också på att det inte finns tillräckliga resurser för planering av dessa utrymmen. Att rummen är små innebär en risk för såväl vårdoperatör som fastighetsägare att verksamheten inte får bedrivas på sikt. Även att rumsantalet per avdelning i vissa fall överskrider riktlinjerna kan utgöra en risk, se vidare diskussionen om framtidens vårdboenden i kapitel 8.3.5.

På både Tryggheten och i Sollidens nyare del finns kokvrå installerat enligt de riktlinjer som finns. Vi vill däremot lyfta frågan om det verkligen är en god idé att ställa krav på detta i demensboenden eftersom vi förstått att det kan skapa oro hos en dement person. Att kylskåpet är tomt kan vara en anledning att vilja ge sig iväg ut för att handla mat och skapar oro när det inte går att ordna, eller än värre, att personen förrirrar sig iväg.

Vid besöket på Tryggheten framkom det att det sparats in pengar vid produktionen eftersom byggnaden upplevdes som ogedigen och mycket småfel uppstått. Detta kan

bero på det principal-agentförhållande som uppstår när byggherren och fastighetsägaren inte är densamma. Detta är något som måste lösas genom utförliga entreprenadavtal och besiktningar vid fastighetsköp. Det kan också vara en anledning till att kommunen själva vill stå för både byggnationen och driften, med en minskad vilja till privata fastighetsägare som följd.

Trygghetsboendet Havsuttern har många uppskattade utformningsfaktorer som ljusa korridorer samt gemensamma utrymmen i anslutning till entré och hiss. Däremot önskas större lägenheter, många vill ha möjlighet till ett avskilt sovrum. Också en enkät som SPF i Simrishamn gjort på uppdrag av styrelsen visar att intresset för trygghetsboende är störst med lägenhetsstorlekar om 2 och 3 rum och kök.

Medicinskt Centrum är i planeringsfasen och av det vi kunnat utläsa hittills ska det finnas någon form av gemensamma utrymmen för hela byggnaden på bottenplan. Det tror vi är en god idé då det ger möjlighet till samvaro och integration mellan de olika grupper som vistas i huset. Vi tror också, som går att läsa vidare i kapitel 8.3.1 nedan, att det kan finnas anledning att bygga med större tillgänglighet än vad kraven statuerar.

8.2.2 Efterfrågade faktorer

Genomgående är det två faktorer som är ständigt återkommande när det diskuteras vad som är viktigt för en äldres boende. Dels är det den sociala tryggheten och gemenskapen, dels är det läget. Oavsett vilket läge som efterfrågas är det en avgörande faktor för önskemålet om bostaden. Vår tanke från början var att ett perifert läge skulle vara eftertraktat, särskilt om de biståndsbedömda blir äldre och sjukare och därför inte kan ta del av stadens liv och utbud. Dessutom är marken billigare längre ut från stadskärnan, vilket beskrivs i teorin i kapitel 4.2. Det gör att det inte är lika angeläget att bygga på höjden, vilket resulterar i att fler bostäder finns i markplan med tillgång till egen uteplats. Den här tanken har i och för sig fått visst medhåll, men det har inte varit något respondenterna själva haft tankar om.

Utemiljön är en viktig faktor, och det har lösts på olika sätt beroende på förutsättningarna. Väl tilltagna balkonger och innergårdar har visat sig vara uppskattat. Solliden, som ligger perifert, erbjuder både en fin och lantlig utemiljö och tillgångar till uteplatser och balkonger. Det har också visats att kontakt med djur har en lugnande inverkan på demenssjuka personer (Cato Jurlander, 2011). Där har Solliden en stor fördel i och med att stall och hagar för hästar finns precis utanför fönstren. Medicinskt Centrum ligger visserligen i ett naturskönt område, men byggnaden har inte en direktkontakt med parken. En av utmaningarna för det projektet är att bjuda in grönskan och natursköna omgivningen och integrera den med Medicinskt Centrum. Även om byggnaden inte utrustas med balkong till varje lägenhet behöver det inte vara enbart negativt. Boende på Havsuttern, som visserligen är ett trygghetsboende med mer självgående bosatta, upplever avsaknaden av balkong som något positivt. Det medför att många samlas på innergården när vädret tillåter. Samma effekt skulle kunna fås i S:t Larsparken.

Läget har visat sig vara en viktig faktor, men det är olika preferenser som styr vilket läge som efterfrågas. Många vill bo i närheten av tidigare bostadsområde, som är välkänt och hemvant. Önskan om centralt placerat boende grundar sig alltså främst på att området är välkänt, snarare än att servicen som ett centralt läge kan erbjuda efterfrågas. Det innebär att boenden bör lokaliseras på spridda platser, och gärna i kollektivtrafiknära lägen. Det kan också vara så att de boende, eller kanske framför allt anhöriga, efterfrågar boende i närheten av anhöriga. När det gäller trygghetsboenden, däremot, är det centrumnära läget ofta mycket viktigt. De boende är en köpstark grupp och har stort behov av att kunna ta del av kommersiellt utbud och service, trots att möjligheten att förflytta sig minskar med åldern.

Referensobjekten visar på en bredd i lokalisering. Varje objekt har sina för- respektive nackdelar och vi kan konstatera att de vänder sig till olika typer av önskemål hos vårdtagarna. Rättspraxis visar på betydelsen av hemlighet på särskilt boende (Kammarrätten 8565-07, 2008). Det tycker vi samtliga referensobjekt uppfyller, eller kommer uppfylla, på olika sätt. Solliden, som är ett stort boende, har en tydlig karaktär tack vare de gamla byggnaderna och ursprunget av en lantgård. Tryggheten är centralt belägen och ser ut som ett ordinärt flerbostadshus i modernare stil, vilket bidrar till känslan av ett "vanligt hem". Även Havsuttern är centralt beläget. Byggnaden är äldre, vilket också här ger viss karaktär till boendet.

8.2.3 Hyresförhållanden

De två vårdboendena Tryggheten och Solliden valdes delvis på grund av de olika hyresgästerna, kommun respektive privat operatör. Vår tanke var att det skulle vara intressant att se om avtalen skiljer sig åt. Hypotesen var att en privat hyresgäst är mer osäker och inte gärna vill teckna långa avtal, då det bör finnas fler osäkerhetsfaktorer än för en kommun. En annan tanke var att gränsdragningslistan kanske skulle kunna vara något annorlunda beroende på hyresgäst. En kommun har, som nämnts, möjlighet till lägre kapitalanskaffningskostnader. Beslutsvägen är också längre för oförutsedda kostnader. Vi har därför fått uppfattningen att kommunen gärna gör investeringar själv men hellre betalar en högre hyra för att det löpande underhållet ska skötas av fastighetsägaren. En privat operatör har större möjlighet till snabba beslut och kan därför ta ett större ansvar för oförutsedda utgifter som underhållsarbete. Denna hypotes stämmer utifrån dessa två referensobjekt där just ansvaret för det inre underhållet är större för den privata hyresgästen. Att hypotesen stämmer just i dessa fall innebär inte att det alltid ser ut så, men indikerar att det finns en viss överensstämmelse.

Vi trodde att vi skulle se en tydlig skillnad i avtalslängd mellan de privata och de kommunala hyresgästerna. Tanken var att kommunerna vet att de kommer bedriva verksamhet och ha behov av lokaler för mycket lång tid framöver. Den privata operatörens tidshorisont är ofta kortare, eftersom de, som det ser ut nu, är beroende av kommunens inställning för att få bedriva verksamhet. Man kan också argumentera mot detta resonemang genom att till exempel titta på situationen i Malmö, där inställningen är att endast hyra det som är kortsiktigt. När vi studerat avtalslängder för ett urval av vård- och omsorgsboenden i Skåne kunde vi däremot inte identifiera

någon större skillnad i avtalslängd. De kommunala avtalen var endast ett par år längre. Om det går att dra några slutsatser utifrån detta är svårt att säga. Det är dessutom så att det i Skåne opererar en relativt hög andel privata hyresgäster, vilket skulle kunna påverka avtalslängderna. Kanske är det så att längre avtal krävs även av de privata för att risken ska hållas på samma låga nivå som för resten av riket?

8.2.4 Alternativanvändning

Som beskrivs i teorin, kapitel 2.1, ökar fastighetsvärdet om det finns en alternativanvändning. Som fastighetsägare är det en bra ”försäkring” att se till att möjligheterna till alternativanvändning är så goda som möjligt. Samhällsfastigheter är en säker investering med låg risk eftersom hyresgästerna är säkra och avtalen ofta långa. Däremot finns andra osäkerhetsfaktorer. Många myndigheter har krav både vad gäller fysisk byggnadsutformning och hur verksamheten får bedrivas, vilket innebär en risk om kraven ändras. På Solliden har man erfarenhet av hur dessa krav påverkat verksamheten, och hur olika myndighetskrav pekar åt olika håll. Till exempel måste utrymningsvägar vara synliga och möjliga att öppna från insidan, vilket ställer till problem när de boende är dementa och kräver stor uppsikt.

Vår hypotes att perifera lägen är attraktivt för äldreboenden stämmer i och för sig för Solliden, då boende, anhöriga och personal uppskattar det natursköna läget. För en investerare innebär det däremot att en alternativanvändning är svårare att finna. Samma byggnad i ett annat läge hade kunnat användas som kontor eller studentbostäder. Här innebär läget att fastighetsägaren inte har den extra säkerhet som en alternativ användning innebär. Både Tryggheten och Medicinskt Centrum har möjlighet till annan användning, i och med det mer centrala läget. Havsuttern är redan idag ett ordinärt bostadshus och risken att det skulle behöva ha en annan möjlig användning är så liten att den kan bortses från.

Om vi vänder på scenariot, vilka lokaler skulle kunna vara lämpliga att konvertera till äldreboenden? Som framkommit vid kommunintervjuerna kommer många av de undersökta kommunerna vara i behov av att bygga nya boenden i framtiden. Det har också visat sig att centrala lägen är efterfrågade. I städer där nya kontorsområden etablerats, till exempel i gamla hamn- och industriområden, flyttar företag ibland sina kontor från centrum till de områdena där effektivare lokalutnyttjande kan ske. Resultatet bör bli lediga lokaler i centrum. Det skulle kunna vara en möjlighet att konvertera dessa till boende för äldre.

8.2.5 Hur framtidens marknad möts

Tanken var att Medicinskt Centrum skulle visa på hur ett projekt tas an och utvecklas för att möta framtidens marknad. Projektet är fortfarande i planeringsstadiet, och därför är det svårt att göra en utvärdering. Utmaningen ligger främst i att integrera olika verksamheter och lyfta fram de särskilda kvaliteter läget erbjuder.

Ett framgångsrikt ombyggnadsprojekt kan vara av värde för fastighetsägaren ur flera

aspekter. Dels det självklara med inkomstbringande hyror och dels som ett värdehöjande objekt för hela fastighetsportföljen. Ett framgångsrikt projekt kan i framtiden också användas som ett gott exempel för att visa eventuellt skeptiska kommuner och andra hyresgäster att den privata fastighetsägaren kan bidra med kvaliteter och mervärde.

Vi tror att integration mellan det särskilda boendet och det ordinära boendet riktat mot äldre, så som trygghetsboenden, skulle vara en attraktiv kombination. Fördelarna är till exempel livskamraten till någon som är i behov av särskilt boende kan bo i nära anslutning till boendet. I samtal med de olika kommunerna har vi fått bekräftat att det skulle kunna vara en bra lösning. Många gånger är det garanterade parboendet, se kapitel 3.1.1, inte så ändamålsenligt. För det första är efterfrågan inte särskilt stor. För det andra ställer det till problem om den boende går bort och livskamraten bor kvar och tar upp en plats. Även om besittningsskyddet avtalats bort är det en stor process att flytta en äldre människa. Många gånger kan det också vara så att livskamraten känner sig tvungen av omgivningen att flytta med, eftersom möjligheten finns.

Avdelningarna på Medicinskt Centrum är på förslagsstadiet för åtta boende. Det är i linje med hur vi förstått att man ser på småskalighet generellt. Eftersom vi, som går att läsa nedan i avsnitt 8.3.5, tror att en allt större andel av boende på särskilt boende kommer ha en demensdiagnos, är det förmodligen klokt inför framtiden att inte bygga större avdelningar. Det innebär alltså att risken sänks, då boendet går att använda för både demens- och somatisk verksamhet.

För fastighetsägaren kan det på många sätt vara svårt att bedöma risken i ett projekt eller för en fastighet. Det direktavkastningskrav som väljs får ett mycket stort utslag i kalkylen oavsett om det är ett förvaltningsobjekt eller utvecklingsprojekt. Det kan diskuteras om det bör vara samma avkastningskrav på förvaltningsobjekten och utvecklingsprojekten. I ett utvecklingsprojekt finns möjlighet att välja standard och kvalitetsnivå i ett inledningsskede och det går därför att hålla en högre standard under en längre tid med underhållsåtgärder. För ett förvaltningsobjekt kan endast den nuvarande standarden upprätthållas med underhåll, och för en standardhöjning krävs investeringar. Detta resonemang borde betyda en lägre risk för ett utvecklingsprojekt och således ett lägre direktavkastningskrav. Däremot är utvecklingsprojekt ofta investeringstunga och kräver stora kapitalresurser, vilket i sig är en risk. Denna risk kan sänkas genom en låg kreditivränta, som rimligen bör kunna erhållas eftersom objektets investerings- och underhållskostnader är låga när kvaliteten är hög från början, enligt teorin i kapitel 5.1.

8.3 Framtidens möjligheter och utmaningar

För att kunna göra lönsamma investeringar är det av vikt att skaffa sig en uppfattning om vart marknaden är på väg och vilka nya utmaningar och möjligheter en framtida marknad medför. Nedan följer ett antal faktorer som vi, under arbetets gång, kommit i kontakt med och som vi tror kommer påverka eller ha betydelse för en

8.3.1 Antropometriska mått

I och med diskussionen som uppstått kring hygienrummets storlek på äldreboenden i Stockholm (Larsson et al, 2013) har vi funderat över utvecklingen av framtidens utformningskrav. Genom kontakt med personer insatta i ämnet har det framkommit tankar om att människans mått, det vill säga antropometriska mått, förändras. Vi blir hela tiden större och tyngre och detta kommer självklart också att påverka de hjälpmedel vi använder oss av när vi blir äldre. Rullstolarna kommer att behöva bli både bredare och längre för att rymma en större människa och hjälpmedlen måste tåla en större tyngd. Det kommer innebära konstruktionsmässiga förändringar. Rullstolen är idag dimensionerad för svängutrymme och så är troligt att det även kommer vara i framtiden. Det innebär att samtliga ytor kommer behöva vara större. Dörrar och korridorer kräver en större bredd för framkomligheten, även hygienrummet kommer kräva större yta för svängutrymme och mer plats för medhjälpare. De vägg- och takfasta installationerna som lyftar och toalettstolar måste tåla en större tyngd, som i sin tur ställer andra krav på väggen och takets konstruktion. Den här diskussionen förs just nu bland annat i Danmark där det har genomförts ett projekt för att sammanställa krav på det utrymme som behövs för att flytta de tyngsta patienterna (Utbult, 2012). Det statliga forskningsinstitutet hoppas att resultatet ska bidra till att äldreboenden och sjukhus redan i förväg planeras så att även svårt överviktiga personer kan få god omsorg utan att personalens arbetsmiljö riskeras. Eftersom diskussionen förs i Danmark tycker vi att det är en rimlig slutsats att även tänka i dessa banor i Sverige.

Det är inte kraven från arbetsmiljöverket som har ändrats och givit upphov till diskussionen om utdömda äldreboenden på grund av att några få centimeter saknas i hygienutrymmet (Johansson, 2012). Att de äldre byggnaderna inte längre håller måttet beror snarare på att de som nu bor där har ett större vårdbehov som kräver mer hjälp. Arbetsmiljöverket ställer funktionskrav och dessa utgår från de antropometriska måtten. Större vårdtagare kommer troligtvis också medföra att större arbetsutrymme krävs för att kunna utföra vården på ett ergonomiskt riktigt sätt. Därmed tror vi att de specifika måttkraven om exempelvis 0,8 m vid sidan av toalettstolen kan komma att utökas. Det kan vara en viktig aspekt att ta hänsyn vid planeringen av utformningen av framtidens äldreboenden.

Frågan är om det är mest kostnadseffektivt att satsa på en flexibel konstruktion eller att från början räkna med att större utrymmen kommer behövas. Flexibiliteten medför att lokalerna och bostäderna lätt kan anpassas efter nya regelverk och efter funktionskraven. Väl tilltagna utrymmen behöver förhoppningsvis inte byggas om alls, men är samtidigt mindre lokaleffektiva. Omsättningen på de särskilda boendeplatserna är hög, och det är omöjligt att förutse hur stort vårdbehov nästkommande boende har. Eftersom det sällan finns ett överskott av vakanta lägenheter är det viktigt att samtliga lägenheter är anpassade. Besittningsskyddet gör också att det inte är möjligt att flytta en vårdtagare mellan olika lägenheter. Om det

dessutom är så att de boende kommer bli äldre och mer vårdkrävande är det mer troligt att den mest kostnadseffektiva lösningen är att redan vid ny- eller ombyggnation planera för att stora utrymmen kommer behövas.

Valet mellan tilltagna, alltså större än kraven är idag, eller flexibla lösningar kan också bero på andra faktorer. I centrum, där det finns en god möjlighet till alternativ användning, är det kanske inte lika säkert att en byggnad även i framtiden kommer vara äldreboende som i ett läge utanför centrum, där alternativ användningen är lägre. Det innebär att det finns mest att vinna på att bygga väl tilltagna äldreboenden storleksmässigt utanför staden om man, som vi, tror att större utrymme kommer krävas i framtiden. I staden är det kanske bättre att bygga flexibelt eftersom en väl tilltagen yta för äldreboende kanske aldrig används och en ombyggnadsflexibilitet kommer väl till pass om byggnadens användning ändras.

8.3.2 Överetablering

Som vi beskrivit tidigare har en del kommuner redan infört LOV för äldreboenden. Det diskuteras nu på regeringsnivå om införandet ska göras obligatoriskt (Larsson, 2012). Många av de insatta personer vi varit i kontakt med är däremot tveksamma till ett obligatoriskt införande. Åsikten är många gånger att ett tvång är fel väg att gå. De kommuner som vill införa LOV kommer att göra det förr eller senare ändå och de som inte vill införa LOV kommer göra det så svårt för vårdoperatörerna att bedriva sin verksamhet att det inte kommer fungera.

Vi tycker liknelsen med friskolor är en bra jämförelse här. På sistone har det uppmärksammats att många friskolor har problem med ekonomin eftersom det helt enkelt inte finns ett tillräckligt stort elevunderlag för alla skolor. Från 2009 fram till 2016 kommer behovet av platser på gymnasieskola minska med 100 000, samtidigt som intresset att starta friskolor är stort vilket kan leda till en överetablering (Wreder, 2009). Resultatet av överetablering och på sikt eventuell konkurs är för fastighetsägaren problematiskt då vakanser plötsligt kan uppstå. Jämförelsen med en situation av obligatorisk LOV för äldreboenden är snarlik. Även här kommer de olika operatörerna att konkurrera med bäst kvalitet och popularitet och kanske därför också etablera sig på marknader som egentligen har ett för litet kundunderlag. Det kommer således också att uppstå vakanser på denna marknad. Det fastighetsägaren kan göra för att skydda sig mot detta är att göra en egen behovsanalys eller åtminstone kontrollera hur den görs eller om det överhuvudtaget görs. Vid kontakter med representanter från två privata vårdoperatörer har vi förstått att det finns en skillnad i möjlighet att göra egna behovsanalyser. En större vårdoperatör har större resurser och därmed möjlighet att göra behovsanalyser medan en mindre operatör inte har dessa resurser och därför främst idag svarar på kommunernas förfrågningar. Det här kan säkert komma att ändras i framtiden om LOV blir vanligare då även de mindre operatörerna måste utreda behovet. Det är lika fullt en aspekt som fastighetsägaren bör vara medveten om och förhålla sig till.

8.3.3 Vinst i välfärden

Det pågår en ständig debatt kring frågan om vinst i välfärden. Det är en politiskt laddad fråga som indirekt påverkar en fastighetsägare som investerar i fastigheter för äldreboenden. Ett vinstförbud kan minska incitamenten för privata operatörer att etablera sig och därmed potentiella hyresgäster. Oavsett vad diskussionerna leder till är det en osäkerhetsfaktor idag för fastighetsägaren.

8.3.4 Konceptboenden

Om antagandet görs att fler privata aktörer etablerar sig på marknaden är det ”a och o” för en vårdoperatör, och i förlängningen fastighetsägaren, att vara ett attraktivt val. Ett sätt att vara det är att profilera sig genom olika typer av koncept. Konzepten kan innebära att boendets fokus ligger på extra bra mat, boende för människor med samma språktillhörighet, boende med utevistelse- och trädgårdsprofil etc. Det kan ge ett mervärde och ytterligare öka tryggheten för de boende. Mervärdet kan bestå av en social tillhörighet och möjligheten att vidhålla sina intressen ökar. Det finns också aspekter som innebär att en profilering kan vara negativt. Att sortera människor kan upplevas problematiskt om det skulle innebära kriterier för att få bo på just ett specifikt boende. Den här problematiken kanske snarast skulle kunna uppstå på ett trygghetsboende där de bosatta är mer aktiva och har större möjligheter att utöva sina intressen. Samtidigt är också möjligheten till utbyte av varandra större om man delar samma intresse och det kan vara minst lika viktigt i ett trygghetsboende.

8.3.5 Marknaden för andra boendeformer för äldre

I arbetets början var tanken att endast särskilda boenden för äldre skulle beröras. Vi förstod dock ganska snabbt att även andra boendeformer riktade till äldre bör beröras i sammanhanget eftersom dessa påverkar behovet av särskilda boenden. Att flytta till trygghetsboende har visat sig minska behovet av särskilt boende i väldigt många fall vilket tas upp i avsnitt 3.3.2.

Tidpunkten för byte av bostad är viktig. 55+/seniorboende tror vi kan hänföras till att många i den åldern har barn som flyttat ut och därmed kan vilja ha en lägenhet mer centralt om behovet av en stor villa med trädgård inte längre är lika stort. Representanter från de pensionärsorganisationer vi pratat med uttrycker att det är viktigt att byta bostad medan man fortfarande själv kan bestämma hur och var man vill bo. Detta gör att trygghetsbostäder för personer som är 70 år eller äldre är ett bra alternativ.

Vi har däremot förstått att trygghetsboendet kan upplevas som ett svårt koncept. Fastighetsägaren vill äga fastigheten men inte stå för plustjänster som vård- eller värdinnetjänst utan ser gärna att kommunen står för detta. Alternativet är att hyrorna blir högre än vad många är beredda att betala, vilket innebär en hög risk för investeraren. Kommunen i sin tur har olika syn på vård- eller värdinnetjänsten. En del kommuner ser det som en preventiv åtgärd att hålla med en sådan service för att minska trycket på och behovet av särskilda boenden framöver. Andra kommuner är

inte av samma åsikt. Vår tanke är att det skulle kunna bero på att kommunen inte kan vara säker på att det är de som bäst behöver hjälpen som får tillgång till den kommunalt finansierade tjänsten, då inget biståndsbeslut krävs för att få bo i ett trygghetsboende. För fastighetsägaren blir det alltså attraktivt att etablera trygghetsboenden i de kommuner där samarbete kring vård- eller vårdinnetjänst sker.

Eftersom trygghetsboenden, med den tillgänglighet som krävs, ofta inrättas i nybyggda eller kraftigt ombyggda hus som ligger centralt blir boendekostnaden hög. Trots de investeringsbidrag som finns för att stimulera byggnation av boendeformen, se avsnitt 5.1.1, blir produktionskostnaderna höga och investeraren vill naturligtvis ha täckning för detta. Överlag är kommunerna positiva till boendeformen men ser gärna privata aktörer och initiativtagare.

Det verkar ändå som att trygghetsboendeformen har framtiden för sig. Det skulle i så fall minska trycket på somatiska vårdboenden. Behovet av demensboende påverkas förmodligen inte på samma sätt. En dement person behöver tillsyn mer eller mindre dygnet runt och det behöver ofta tillgodoses på ett särskilt boende. Det är därför troligt att trycket på demensboenden fortsätter öka eftersom den demografiska utvecklingen visar på ökat antal äldre. Studier visar också att demens blir allt vanligare (Mannberg-Zackari, 2011). Vid om- och nybyggnation av särskilda boenden bör det alltså planeras för avdelningar som är anpassade för dementa. Det handlar främst om antal rum per avdelning, där det idag anses vara lämpligt med sex till åtta rum per avdelning. Det har visat sig, när vi pratat med ansvariga på olika boenden, att just antal rum är en faktor Socialstyrelsen lägger stor vikt vid. För stora avdelningar kan vara en anledning till att verksamhetstillstånd inte ges. Kan verksamhet inte bedrivas drabbar detta i förlängningen fastighetsägaren, som antingen får stå med vakanser eller tvingas till kostsamma ombyggnationer. Skulle det vara så att demensens gåta blir löst inom överskådlig framtid blir förstås situationen annorlunda, och efterfrågan på särskilda boenden skulle bli väsentligt lägre. Det är en faktor som är svår att ta hänsyn till i dagsläget, men för en fastighetsägare skulle det innebära ett försämrat marknadsläge, och är således en risk.

8.3.6 Betalningsvilja

För att kunna erbjuda plustjänster krävs att boende är beredda att betala för detta. I samtal med representanter från olika pensionärsorganisationer har vi fått intrycket att den betalningsviljan inte är särskilt stor idag. Detta lär förändras redan med 40-talistgenerationen. I och med den generationen finns en starkare köpkraft. Undersökningar visar att personer över 50 år står för 70 % av den totala köpkraften (Järvenhag, 2011). Det beror till exempel på att man har ett långt yrkesliv bakom sig, och kanske möjlighet att frigöra kapital genom försäljning av en avbetalad bostad. Detta bör få konsekvensen att ett annat typ av boende med fler plustjänster kommer efterfrågas på sikt. Vi tror också att framtidens äldre kommer ha helt andra krav på kvalitet och service. För att ekvationen ska gå ihop krävs att de äldre själva är med och finansierar detta, och inställningen kommer antagligen vara att det är naturligt att göra det. Traditionen som fanns förr, att människor förväntades lämna ett ekonomiskt

Framtidens äldreboendemarknad

arv till efterlevande har också mer eller mindre försvunnit. Alltså finns en annan möjlighet och vilja att konsumera högre upp i åldrarna.

För det fastighetsägande bolaget kan medelinkomsten i en kommun ge en fingervisning om betalningsviljan. Är medelinkomsten ovanligt stor i en kommun finns troligen bättre förutsättningar för tjänster som kräver extra kapital. Det är visserligen ett vanskligt mått, då till exempel kommuner som Lund påverkas av den höga andelen studenter. De kommuner som främst sticker ut i vår undersökning är Staffanstorps och Malmö, med relativt hög respektive låg medelinkomst. För att kunna använda informationen i vidare analyser krävs en noggrannare studie av nyckeltalet för att reda ut påverkande faktorer. Det finns inte utrymme för detta i den här rapporten.

9 Slutsatser

Det har varit svårt att dra generella slutsatser kring samband mellan kommunernas agerande och inställning. Tiden har inte räckt till för att studera ett större empiriskt material, vilket hade varit önskvärt för att kunna identifiera samband mellan olika kommuner. Slutsatserna gäller därmed till stora delar de studerade kommunerna. Vad gäller byggnadernas utformning och identifiering av möjliga framtidsmarknader är däremot slutsatserna allmängiltiga. Nedan går vi igenom de tre frågeställningarna och försöker, fråga för fråga, besvara dessa.

I vilken kommun är det lämpligt att lokalisera ett äldreboende? I vilket läge i kommunen?

Nästan alla studerade kommuner svarar att de vill äga samhällsfastigheter som behövs på lång sikt. Detta är tydligast i Malmö, där vänsterblocket har politisk majoritet. Vi vågar däremot inte påstå att det beror på det, eftersom övriga kommuner har liknande inställning och det finns ett ekonomiskt resonemang bakom. Samtidigt är det ett faktum att kommuner kan behöva sälja av fastigheter för att lösgöra bundet kapital. Att ha en uppfattning om kommunernas ekonomiska nyckeltal kan ge en fingervisning om potentiella marknader.

Staffanstorps kommun, som är en befolkningsmässigt liten kommun, vill slimsa organisationen och ser gärna privata fastighetsägare. Överlag bör en liten kommun ha större behov av externa fastighetsägare, eftersom fastighetsunderlaget är för litet för att kunna hålla med egen kompetens. Den kommun som tydligast visats ha behov av fler särskilda boenden är Ystad, varför det kan vara en idé att undersöka den marknaden närmare.

Om LOV för särskilda boenden fortsätter att vara valfritt att införa för kommunerna kommer en LOV-kommun att vara en marknad med fler aktörer som kan tänka sig en privat fastighetsägare. Däremot är det viktigt att ta hänsyn till det egentliga behovet, se nedan. Ett obligatoriskt införande av LOV tror vi inte kommer ha så stor påverkan på hur många aktörer det finns på marknaden, eftersom en kommun som är negativt inställd till LOV kan göra det svårt för privata vårdoperatörer att etablera sig.

Det är positivt för en fastighetsägare att många kommuner tolkar detaljplanens ändamål bredare än vad som framgår i Boverkets bok om detaljplaner och områdesbestämmelser. Det innebär att en konvertering från eller till äldreboende underlättas i och med att ändamålet kan vara detsamma i vissa fall. Det är också positivt, att de gånger en plan inte medger ändamålet, finns det inga principiella motsättningar i kommunerna mot att ändra planen.

Genomgående har det visat sig att de är det centrala läget som efterfrågas mest. Det är också viktigt med en spridning av boendena i staden samt att det finns perifera alternativ för de som uppskattar en lantlig miljö. Därför bör fastighetsägaren studera hur dagens äldreboenden är lokaliserade i kommunen för att se var behov kan finnas. Finns det endast centrala boenden är kanske det perifera läget mest attraktivt. Efterfrågan på det centrala läget kan också innebära problem då många stadskärnor redan är fullt exploaterade och inte medger ytterligare ny bebyggelse. En

konvertering av gamla byggnader i staden kan också vara svår att genomföra eftersom varsamhetsbestämmelser kan göra ombyggnationer svårt i kombination med att det ställs hårda krav på ny- och ombyggnationer vad gäller energi, tillgänglighet, buller, brandskydd etcetera. I Skåne pågår det även en het politisk debatt huruvida jordbruksmark kan tas i anspråk för exploatering, varför det kan vara känsligt med perifera lägen.

Med utgångspunkt i gällande och förväntade regelverk; hur är det lämpligt att utforma äldreboenden? Hur ska och bör byggnaderna planeras?

Demografiutvecklingen visar att vi blir äldre och äldre. Allt fler bor också allt längre i ordinarie boende, särskilt då byggnaderna tillgänglighetsanpassas allt eftersom det äldre bostadsbeståndet fasas ut. Det innebär att det inte kommer vara de äldres fysiska skick som är den stora orsaken till ett behov av särskilt boende då allt större del av byggnaderna succesivt blir mer tillgängliga. Däremot syns ingen tendens till minskat antal demensdiagnostiserade, snarare tvärtom. De som lider av demens har också ett stort vårdbehov varför det troligtvis övervägande kommer vara demensvård som bedrivs på de särskilda boendena. Vi tror därför att det lönar sig att utforma samtliga boenden så att de är lämpliga även för demensvård, det vill säga framförallt ska småskaligheten beaktas. Det gör att enheterna inte behöver byggas om när behovet av platser för dementa ökar, vilket minskar vakansrisken.

Ytterligare en faktor som kan få betydelse för utformningen i framtiden är att människan blir större. Det medför att större hjälpmedel och andra byggnadstekniska lösningar kan krävas. Vi tror att det är klokt att redan från början räkna med att större utrymme kan komma att bli dimensionerande i framtiden samt att byggnadens konstruktion är planerad efter tyngre vårdtagare.

Vi tror att det är mest kostnadseffektivt att planera utifrån att minst dagens största krav på utrymme kommer behövas i varje lägenhet. Det bygger vi på att omsättningen av platser är hög samt att en vårdtagare har rätt att bo kvar i samma bostad även om vårdbehovet förändras. Även de gemensamma utrymmena bör vara generöst tilltagna i yta. Gemenskap och social samvaro är efterfrågade faktorer, och som upplevdes på Solliden gav de mer rymliga genomgångsrummen en hemlik känsla. Det får dock inte ske på bekostnad av de enskilda lägenheternas storlek, som är en större begränsande faktor. Därför är det viktigt att tillgodose dessa ytor så att tillgänglighetskraven uppfylls.

Möter dagens och planerat utbud behovet? Byggs tillräckligt, och efter rätt preferenser? Finns en vilja och efterfrågan att kombinera olika boendeformer för äldre?

Fokus har inte legat på att studera den exakta mängden bostäder utan hur kommuner hanterar behovsprognoser och planering utifrån detta. Vad vi har sett är att alla studerade kommuner utom Malmö ser ett ökat antal äldre äldre de närmsta åren, på längre sikt ser samtliga studerade kommuner en ökning. Nästan alla kommuner har en plan för hur framtida behov ska mötas. Däremot är det oklart vilket behov som möts. Det finns faktorer som skulle kunna påverka behovet som inte tas med i analyserna,

Framtidens äldreboendemarknad

som den allmänna hälsoförbättringen och teknikutvecklingen samt andra boendeformer. Det kan därför vara en idé att undersöka vilka faktorer som tagits med i de olika kommunernas analyser. Särskilt som en del privata vårdoperatörer inte gör egna behovsutredningar utan svarar på kommunernas förfrågningar. Det blir även extra viktigt att göra behovsanalyser i LOV-kommuner så en liknande överetablering som för skolor inte uppstår.

Fastighetsföretaget som äger vårdboenden bör vara uppmärksam på om det byggs många trygghetsbostäder i en kommun. En trend som visar på minskat behov av äldreboenden kan förklaras av omvandlingar till trygghetsboenden, vilket inte behöver vara till nackdel för en fastighetsägare, om företaget också kan äga den typen av boenden. Är det däremot så, att företaget enbart vill äga fastigheter för särskilt boende är utvecklingen av trygghetsbostäder en faktor som kan påverka lönsamheten negativt. Vi tror att trygghetsboenden är en framtidsmarknad. Det kan som nämnts vara något svårt för en fastighetsägare att bygga och förvalta sådana bostäder eftersom det krävs att kunderna är beredda att betala för plustjänster. Redan idag är det stora skillnader mellan de olika generationernas inställning och möjlighet att betala för dessa tjänster. Vi tror att utvecklingen går mot en mer positiv inställning och därmed betalningsvilja varför detta kan vara en framtidsmarknad. I de kommuner som delfinansierar dessa bostäder är det såklart fördelaktigt att etablera sig. Vi har inte kunnat hitta något samband för vilka kommuner som ställer sig positiva till att ekonomiskt subventionera plustjänsterna.

Det finns olika åsikter om det är positivt eller negativt att placera trygghetsboenden i anslutning till särskilda boenden för äldre. Vi har fått medhåll om att det är en bättre lösning än parboende. Däremot kan det finnas de som inte vill identifiera sig med det särskilda boendet. Vi tror därför att det är en god idé att möjligheten till en sådan boendelösning finns, men det bör inte vara det enda alternativet. I en kommun där den möjligheten inte finns tror vi således att det kan vara ett attraktivt koncept.

Rekommendationer

Sammanfattningsvis, våra rekommendationer till ett fastighetsbolag som etablerar äldreboenden är främst följande:

- Avgörande för lönsamheten är kommunernas inställningar till privat ägande av samhällsfastigheter. Det är viktigt att vara uppmärksam på omgivningsförutsättningar som kan medföra en ändrad inställning.
- Utforma ytgeneröst, efter större antropometriska mått, med småskaliga avdelningar som är lämpliga för demensboende.
- Satsa på trygghetsboendemarknaden, särskilt i de kommuner där delar av plustjänsterna finansieras av kommunen.
- Var uppmärksam på kommunernas och vårdoperatörernas behovsanalyser och gör egna bedömningar så långt som möjligt, särskilt i LOV-kommuner.

Marknaden är alltså i en förändringsfas och vi ser en ljus framtid för den fastighetsägare som tar vara på de möjligheter som förändringarna medför.

Källförteckning

Lagar, förordningar, föreskrifter, förarbeten

AFS 2009:2. *Arbetsplatsens utformning. Arbetsmiljöverkets föreskrifter om arbetsplatsens utformning samt allmänna råd om tillämpningen av föreskrifterna.* Stockholm: Arbetsmiljöverket.

AFS 2012:2. *Belastningsergonomi. Arbetsmiljöverkets föreskrifter och allmänna råd om belastningsergonomi.* Stockholm: Arbetsmiljöverket.

BFS 2011:26. *Boverkets Byggregler 19*, avsnitt 3 och 5.

Motion 1998/99:So436. *Ädelreformen.* Margareta Viklund (KD).
<http://www.riksdagen.se> / Dokument & lagar / Förslag / Motioner / Ädelreformen [2013-02-06]

Motion 2012/13:Sk368. *Förändrade regler kring flyttskatt.* Margareta Cederfelt (M), Johan Forsell (M). <http://www.riksdagen.se> / Dokument & lagar / Förslag / Motioner / Förändrade regler kring flyttskatt [2013-03-18]

SFS 1970:994. *Jordabalk.* Stockholm: Justitiedepartementet.

SFS 1977:1160. *Arbetsmiljölagen.* Stockholm: Arbetsmarknadsdepartementet.

SFS 1992:1574. *Lag om bostadsanpassningsbidrag m.m.* Stockholm: Socialdepartementet.

SFS 1993:387. *Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade.* Stockholm: Socialdepartementet.

SFS 1998:773. *Hälso- och sjukvårdslag.* Stockholm: Socialdepartementet.

SFS 2000:1383. *Lag om kommunens bostadsförsörjningsansvar.* Stockholm: Socialdepartementet.

SFS 2001: 2001:937. *Socialtjänstförordning.* Stockholm: Socialdepartementet.

SFS 2001:453. *Socialtjänstlag.* Stockholm: Socialdepartementet.

SFS 2007:159. *Förordning om investeringsstöd till äldreboenden m.m.* Stockholm, Socialdepartementet.

SFS 2007:1091. *Lag om offentlig upphandling.* Stockholm: Socialdepartementet.

SFS 2008:962. *Lag om valfrihetssystem.* Stockholm: Socialdepartementet.

SFS 2010:900. *Plan- och bygglag*. Stockholm: Socialdepartementet.

SFS 2011:338. *Plan- och byggförordningen*. Stockholm: Socialdepartementet.

SOSFS 2012:3. *Socialstyrelsens allmänna råd om värdegrund i socialtjänstens omsorg om äldre*. Västerås. Edita Västra Aros, 2012. [Elektronisk] Tillgänglig: http://www.socialstyrelsen.se/sosfs/2012-3/Documents/2012_3.pdf [2013-04-16]

SOU 2007:103. Äldreboendedelegationen. *Bo för att leva- seniorbostäder och trygghetsbostäder: delbetänkande. sid. 73*. Stockholm: Fritze

SOU 2008:113. Äldreboendedelegationen. *Bo bra hela livet: slutbetänkande. sid. 52, 58, 144, 146*. Stockholm: Fritze

SOU 2012:52. Bostadstaxeringsutredningen. *Bostadstaxering - Avveckling eller förenkling: betänkande. Sid. 441 ff*. Stockholm: Fritze.
Hämtad:<http://www.regeringen.se/content/1/c6/19/75/33/2e209b7a.pdf> [2013-01-31]

SS 91 42 21. (2006). *Byggnadsutforming – Bostäder – Invändiga mått*. Swedish Standards Institute. Utgåva 5. SIS Förlag AB. Stockholm.

Tryckta källor

Amnell, M. (2013). *Mer tillsyn på byggen än för äldre*. Sydsvenskan, C2. [2013-02-17]

Eklund, K. (2004). *Vår ekonomi. En introduktion till samhällsekonomi*. s. 61. 4 uppl. Bokförlaget Prisma. Stockholm, 2004.

Geltner, D., Miller, N., Clayton, J., Eichholtz, P. (2007). *Commercial real estate. Analysis & investment*. s. 25 ff., 186 ff., 531, 613. 2 uppl. Mason, OH, USA, 2007

Hansson, B., Olander, S., Persson, M. (2008). *Kalkylering vid bygg- och fastighetsutveckling*. AB Svensk Byggtjänst, Stockholm.

Kalbro, T., Lindgren, L. (2010). *Markexploatering*. s.144, 146. 4 uppl. Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2010.

Larsson, N., Synnergren, S. (2011). *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*. s. 81-82. 4 uppl. Förlag: Norstedts Juridik AB, Stockholm 2011.

Lundström, S. (2008) *Fastighetsföretagande*. I Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi. *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt. Fastighetsnomenklatur*. s. 456, 457, 462. 10 uppl. Stockholm, 2008

NAI Svefa. (2012). *Svensk Fastighetsmarknad – Fokus 24 orter, Tema: Samhällsfastigheter*. Analys Hösten 2012. s. 11. Ansvarig utgivare Lundström. M. Sandviken, Sandviken Tryckeri AB.

Nordstrand, U. (2007). *Byggprocessen*. s. 68. 4 uppl. Liber, Stockholm

Nordstrand, U. & Révai, E. (2002). s. 50. *Byggstyrning*. 3 uppl. Liber, Stockholm

O'Sullivan, A. (2009). *Urban Economics. International Edition*. s. 140 ff. 7 uppl. McGraw-Hill, Singapore, 2009.

Persson, E. (2008) Fastighetsvärdering. I Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi. *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt. Fastighetsnomenklatur*. s. 241-296. 10 uppl. Stockholm, 2008

Skatteverket (2008). Haapaniemi, M. Stöddokument 2008-01-08. Dnr 131772476-07/111. Stockholm, 2008

Svensson, E. (2012). *Bygg ikapp – för ökad tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionsnedsättning*. s. 231-247, 253-260. AB Svensk Byggtjänst, Hjälpmedelsinstitutet. 5 uppl. Elanders Sverige AB, Mölnlycke.

Elektroniska källor

Ahlström, P. (2008). *Strategier och styrsystem för seniorboendemarknaden*. Del II s. 4, 48-49. Doktorsavhandling nr.1188. Tekniska högskolan vid Linköpings universitet. Institutionen för ekonomisk och industriell utveckling. [Elektronisk] Tillgänglig: liu.diva-portal.org/smash/get/diva2:18175/FULLTEXT01 [2012-12-14]

Boverket. (2002). *Boken om detaljplaner och områdesbestämmelser*. s. 89. Karlskrona, Boverket. [Elektronisk] Tillgänglig: http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2002/Boken_om_detaljplan.pdf [2013-01-30]

Boverket. (2005a). Boverket 2005:6. *Boverket informerar om ändrade regler för bostadsutformning (avsnitt 3) i Boverkets byggregler*. Karlskrona, Boverket. [Elektronisk] Tillgänglig: http://www.boverket.se/Global/Om_Boverket/Dokument/nyhetsbrev/boverket%20informerar/2005/2005_6.pdf [2013-04-09]

Boverket. (2005b). Boverket 2005:7. *Boverket informerar om ändrade regler för brandskydd i Boverkets byggregler*. Karlskrona, Boverket. [Elektronisk] Tillgänglig: http://www.boverket.se/Global/Om_Boverket/Dokument/nyhetsbrev/boverket%20informerar/2005/2005_7.pdf [2013-04-09]

Boverket. (2005c). *Bostadsanpassningsbidragen 2004*. s. 11. Karlskrona, Boverket.

[Elektronisk] Tillgänglig:

http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2005/bostadsanpassningsbidragen_2004.pdf [2013-02-06]

Boverket. (2008). Boverket 2008:5. *Boverket informerar om ändrade byggregler från den 1 juli 2008*. Karlskrona, Boverket. [Elektronisk] Tillgänglig:

http://www.boverket.se/Global/Om_Boverket/Dokument/nyhetsbrev/boverket%20informerar/2008/2008_5.pdf [2013-03-21]

Cato Jurlander, I. (2011). *Djur i omvårdnad vid demenssjukdom*. s. 20.

Kandidatuppsats. Lunds Universitet. Institutionen för hälsa, vård och samhälle.

Avdelningen för omvårdnad. Medicinska fakulteten. [Elektronisk] Tillgänglig:

http://www.omv.lu.se/uppsatsdb01/updf/2011/2488_2011.pdf [2013-04-15]

Ekvall, G. (2008). *Havsuttern – ett seniorboende för trygghet och gemenskap*. FoU-

rapport 2008:1. Malmö stad, Serviceförvaltningen, 2008. [Elektronisk] Tillgänglig:

http://www.malmo.se/download/18.2d03134212cf2b7c00b800018134/FoU_2008_1.pdf [2013-04-08]

Gadsjö, A. (2006). *Hur påverkar hyresgäst Anpassningar framtida hyresintäkter*. s.

16. Examensarbete nr 351. Kungliga tekniska högskolan. Institutionen för Fastigheter

och Byggnad. Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi. [Elektronisk]

Tillgänglig: [http://www.kth.se/polopoly_fs/1.121662!/Menu/general/column-](http://www.kth.se/polopoly_fs/1.121662!/Menu/general/column-content/attachment/351.pdf)

[content/attachment/351.pdf](http://www.kth.se/polopoly_fs/1.121662!/Menu/general/column-content/attachment/351.pdf) [2013-02-15]

Hading, M. (2011). *Markhushållning och förtätning – en studie om den skånska*

jordbruksmarken och en fallstudie av Lomma kommun med förslag till förtätning. s.

3. Examensarbete. Blekinge Tekniska Högskola. Magisterprogrammet i Fysisk

planering. Institutionen för planering och mediedesign. [Elektronisk] Tillgänglig:

[http://www.bth.se/fou/cuppsats.nsf/all/7cb0d57ebc79febec125793b006677ec/\\$file/bt_h2011Hading.pdf](http://www.bth.se/fou/cuppsats.nsf/all/7cb0d57ebc79febec125793b006677ec/$file/bt_h2011Hading.pdf) [2013-04-25]

Halmstad kommun. Hemvårdsnämnden. (2011) *Ny- och ombyggnadsplan*.

[Tillgänglig genom Mankell, A-C. 2013-03-04]

Halmstad kommun. Svensson, L. (2012). *Behov- och omvärldsanalys*. [Tillgänglig

genom Mankell, A-C. 2013-03-04]

Halmstad kommun. (2012.) Förfrågningsunderlag upphandlarversion. Bilaga 2: *Ny-*

eller ombyggnad av äldreboenden i Halmstads kommun. Ramprogram 2012. s. 7.

[Elektronisk] Tillgänglig:

<http://www.halmstad.se/download/18.6a57cb8413baec2c6951d57/serviceinsatser-ffu-avtal-med-bilagor-v20121213.pdf> [2013-01-24]

Hyresnämnden. (2012). Bruksvärde. <http://www.hyresnamnden.se> / Ämnesområden /

Skälighyra / Bruksvärde [2013-01-31]

Framtidens äldreboendemarknad

- Isberg, A. (2011). *Klostergården ska få tågstopp*. Skånska dagbladet. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.skanskan.se/article/20110902/LUND/709019885/-/klostergarden-ska-fa-tagstopp> [2013-04-08]
- Jansson, K. (200?). *Avskrivningar- avgränsning, värdering och nyttjandeperioder för immateriella och materiella anläggningstillgångar*. Rådet för kommunal redovisning. [Elektronisk] Tillgänglig: www.rkr.se/download.asp?115 [2013-02-15]
- Johansson, R. (2012). *Äldreboende kritiska efter krav på större badrum*. Nyheter P4 Radio Stockholm. Sveriges Radio, 2012-10-30. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=103&artikel=5329492> [2013-02-15]
- Konkurrensverket. (2012). Fryksdahl, A., de Jounge, M. *Upphandlingsreglerna – en introduktion*. s. 10. Konkurrensverket, Stockholm. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.konkurrensverket.se/upload/Filer/Trycksaker/Infomaterial/Upphandlingsreglerna.pdf> [2013-04-25]
- Konkurrensverket. (2008). Ramavtal. <http://www.konkurrensverket.se/> Start / Upphandling / Om offentlig upphandling / Upphandling- steg för steg / Upphandling- LOU / LOU:s tillämplighet / Ramavtal [2013-04-25]
- Lagergren, M. (2007). *Flyttning till särskilt boende med heldygnsomsorg från s.k. serviceboende jämfört med ordinärt boende*. SOU 2007:103, bilaga 4. s. 200. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.regeringen.se/content/1/c6/09/47/55/5b9fc054.pdf> [2013-02-12]
- Larsson, J. et al. (2013-02-28). *Orimligt paragrafrytteri tvingar äldre att flytta*. <http://www.dn.se/> Debatt / Orimligt paragrafrytteri tvingar äldre att flytta. [2013-03-04]
- Larsson, K. (2006) *Kvarboende eller flyttning på äldre dagar – en kunskapsöversikt*. s. 9-11. Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum. Rapport 2006:9. Stockholm, 2006. [Elektronisk] Tillgänglig: http://www.aldrecentrum.se/Global/Rapporter/2006_9_Kvarboende.pdf [2013-02-06]
- Larsson, M. (2012-09-15). *Valfrihet inom äldreboenden kan bli obligatorisk år 2014*. <http://www.dn.se/> Debatt / Valfrihet inom äldreboenden kan bli obligatorisk år 2014. [2013-04-11]
- Lunds kommun. Tekniska nämnden, Exploateringskontoret. (2006). *Markpolicy för Lunds kommun*. s. 3. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.lund.se/Global/F%C3%B6rvaltningar/Tekniska%20f%C3%B6rvaltninge n/Mark%20och%20expl/Pdf/Markpolicy06web.pdf?epslanguage=sv> [2013-02-01]
- Lunds kommun. Vård- och omsorgsnämnden. (2013a). *Boendeplanering för äldreomsorgen och LSS-verksamheten*. Tjänsteskrivelse 2013-04-08, Dnr: VOO

Framtidens äldreboendemarknad

2013/0116. s. 4. [Elektronisk] [Tillgänglig via mail från Åkersson, Birgitta 2013-04-11]

Lunds kommun. Vård- och omsorgsnämnden. (2013b). *Sammanträdesprotokoll 2013-04-17. § 53.* [Elektronisk] [Tillgänglig via mail från Åkersson, Birgitta 2013-04-22]

Lönnäng, R. 2009. Styrelsen för SPF, Simrishamn. *Enkät, Trygghetsboende.* [Elektronisk] [Tillgänglig via mail från Lönnäng, R.] [2013-03-26]

Malmö stad. Fastighetskontoret. Lokal i Malmö. (2012). *Särskilt boende för äldre. Bilaga 1. Funktionsprogram 2012-04-18.* [Elektronisk] [Tillgänglig via mail från Sundh, O. 2013-03-05]

Malmö stad. Stadskontoret. Enheten för vård och omsorg. (2013). *Riktlinjer i form av bistånd för särskild boendeform för äldre och funktionsnedsatta i Malmö stad.* [Elektronisk] [Tillgänglig via mail från Siöström, B. 2013-03-15]

Malmö stad. Stadskontoret, vård- och omsorgsavdelningen. (2009). Boendeplanering för vård och omsorg i Malmö stad. [Elektronisk] Tillgänglig:
<http://www.malmo.se/download/18.4ecfe75e1245d916760800025747/116+r+boende+planering+v+o+o.pdf> [2013-03-20]

Mannberg-Zackari, C. (2011). *Demens och depression ökar bland de allra äldsta.* Forskning & Medicin, nr 3. [Elektronisk] <http://forskningochmedicin.vr.se> / Senaste numret / Demens och depression ökar bland de allra äldsta [2013-04-24]

Olander, S. (2011). *Byggprocessen. Kalkylmetoder.* s. 103. Arbetsmaterial utarbetat vid Avdelningen för Byggnadsekonomi. Lunds Tekniska Högskola. [Elektronisk] [Tillgänglig via Olander, S.]

SCB. 2012-05-22. Befolkningens åldersstruktur 1960 och 2011 samt prognos 2060. [Elektronisk] Tillgänglig: http://www.scb.se/Pages/TableAndChart_273430.aspx [2013-03-18]

Skatteverket. (2009) *SKVM 2009:18. sid. 4.* [Elektronisk] Stockholm, Skatteverket. Tillgänglig: <http://www.skatteverket.se/download/18.76a43be412206334b89800015638/SKV+M+2009.18.pdf> [2013-01-31]

Skatteverket. (2012) Specialenhet – *Allmän fastighetstaxering 2013.* [Elektronisk] Stockholm, Skatteverket. Tillgänglig: <http://www.skatteverket.se/download/18.71004e4c133e23bf6db8000107719/38004.pdf> [2013-01-31]

Socialdepartementet. (2011) *Regeringen beslutar om förlängt investeringsstöd till särskilt boende och trygghetsboende för äldre, pressmeddelande 2011-12-22.* [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.regeringen.se/sb/d/14414/a/183398> [2013-02-05]

Socialstyrelsen. (2010). *Nationella riktlinjer för vård och omsorg vid demenssjukdom 2010 – stöd för styrning och ledning*. s. 41. [Elektronisk] Västerås, Edita Västra Aros. Tillgänglig: <http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/18012/2010-5-1.pdf> [2013-04-16]

Socialstyrelsen. (2011). *Bostad i särskilt boende är den enskildes hem*. s. 7, 20-21, 36. [Elektronisk] Stockholm, Socialstyrelsen. Tillgänglig: <http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/18227/2011-1-12.pdf> [2013-01-22]

Socialstyrelsen (2012). *Kommunens ansvar för enskilda vid omvandling av särskilda boenden för äldre till trygghetsbostäder*. Meddelandeblad nr 17/2012. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.socialstyrelsen.se/Lists/Artikelkatalog/Attachments/18951/2012-12-39.pdf> [2013-02-12]

Svennberg, K. (2012). *Miljöklassningssystem – varför och vad innebär de konkret?* Ramböll/Lunds tekniska högskola, byggnadsfysik. Föreläsningspresentation. [Elektronisk] Tillgänglig: http://mittkursbibl.lub.lu.se/get_doc.cgi/Milj%F6klassning_L5_2012_0919_KSv.pdf?document_id=35507 [2013-02-18]

Svensson, L. (2002). *Äldreboende – ett försök till helhetssyn*. Svenska kommunförbundet. Stockholm. Elanders Gotab. s. 78-81. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://brs.skl.se/skpubl/index.jsp?http://brs.skl.se/skpubl/start.jsp> [2013-02-18]

Sveriges kommuner och landsting, SKL. (2012). *Köp av verksamhet. Kommuner och landsting 2006-2011*. s. 25-26, 60-62. [Elektronisk] Stockholm, Sveriges kommuner och landsting. Tillgänglig: <http://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7164-839-6.pdf?issuusl=ignore> [2013-01-30]

Sweden Green Building Council, SGBC. (2011). *Miljöbyggnad – en svensk certifiering som värnar om människa och miljö*. [Elektronisk] Tillgänglig: http://www.sgbc.se/component/docman/doc_download/25-broschyr-miljobyggnad?Itemid=157 [2013-02-18]

Utbult, M. (2012-11-01). *Övervikt som arbetsmiljöhot*. <http://www.suntliv.nu/> / Ämnen / Fysisk arbetsmiljö / Artiklar om fysisk arbetsmiljö / Övervikt som arbetsmiljöhot. [2013-04-11]

Wreder, J. (2009-02-06). *Läraryggen värnar för överetablering av friskolor*. <http://www.arbetet.se/> / Nyheter / Läraryggen värnar för överetablering av friskolor. [2013-04-11]

Wånell, S-E. (2002). *Korttidsboende. Värdefull insats som söker sin struktur*. s. 3.

Äldrecentrum. Rapport 2002:8. [Elektronisk]

Tillgänglig:http://www.aldrecentrum.se/Global/Rapporter/2002/2002_8_korttidsboende.pdf [2013-03-21]

Ystad kommun. Fastighetsavdelningen. (2012). *Mark- och bostadsförsörjningsprogram för Ystads kommun 2012-2015*. s. 9, 14, 18-20.

[Elektronisk]. Tillgänglig:

[http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/wwwpages/2228B1C6CDC5BD00C1257B200039A405/\\$File/Mark_och_Bostadsforsorjningsprogram_antaget_av_Kf_sept2012.pdf](http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/wwwpages/2228B1C6CDC5BD00C1257B200039A405/$File/Mark_och_Bostadsforsorjningsprogram_antaget_av_Kf_sept2012.pdf)

[2013-04-04]

Ystads kommun. Social omsorg. (2013). *Utredning och analys – långsiktigt behov av särskilda boendeformer 2013-2025*. s. 6-8. [Elektronisk] [Tillgänglig via mail från Gudrun Jonsson].

Muntliga källor

Algotsson, Gudrun. Vård- och omsorgschef i Oxie, Malmö stad. Svar via mail den 2013-03-19.

Alståde, Madelaine. Fastighetsförvaltare i Ystad. Svar via mail den 2013-04-15.

Andersson, Ingela. Vice ordförande vård- och omsorgsnämnden i Helsingborg. Telefonintervju den 2013-04-18.

Andersson, Carin. Biståndshandläggare i Staffanstorp. Telefonintervju den 2013-04-10

Arhusiander, Birgitta. SPF- medlem. Intervju den 2013-03-25.

Bardh, Kristina. Ägare Kosmo Intervju den 2013-02-21.

Borgstrand, Pontus. Mark och exploateringschef i Staffanstorp. Telefonintervju den 2013-03-12.

Englesson, Sven. PRO-ordförande i Lund. Intervju den 2013-03-19.

Folkesson, Wiveka. Platssamordnare i Lund. Intervju den 2013-03-27.

Fyledal, Sanna. Boendekoordinator i Ystad. Telefonintervju den 2013-04-02

Jälminger, Magnus. Stadsbyggnadsnämndens ordförande i Helsingborg. Telefonintervju den 2013-02-25.

Jonsson, Gudrun. Avdelningschef vård- och omsorgsförvaltningen i Ystad. Telefonintervju den 2013-03-20.

Jönsson, Ulrika. Biståndschef i Halmstad. Telefonintervju den 2013-03-13.

Framtidens äldreboendemarknad

Klette, Tove. Kommunalråd för äldreomsorg i Lund. Telefonintervju den 2013-03-04.

Krynicka Storskog, Ewa. Arkitekt, Boverket. Telefonintervju den 2013-04-16.

Lilja, Samuel. Ordförande kärnfastigheter i Helsingborg. Svar via mail den 2013-04-15.

Löfberg, Ingela. Vård- och omsorgschef i Staffanstorp. Telefonintervju den 2013-04-05.

Lönnäng, Ragnar. Styrelsen för SPF Simrishamn. Intervju den 2013-03-25.

Mankell, Ann-Charlott. Hemvårdsnämndens ordförande i Halmstad. Telefonintervju den 2013-02-11.

Nygren, Eva. Planarkitekt Ystad. Telefonintervju den 2013-04-04.

Olsson Frantzich, Jonas. Biståndshandläggare i Lund. Intervju den 2013-03-27

Oretorp, Henrik. Samhällsbyggnadsutskottets ordförande i Halmstad. Telefonintervju den 2013-03-01.

Randefalk, Pernilla. Mark- och exploateringschef i Ystad. Svar via mejl den 2013-04-15.

Svensson, Lennart. Fastighetsansvarig i Halmstad. Telefonintervju den 2013-03-08.

Sundh, Olle. Lokalförsörjningschef LiMa. Telefonintervju den 2013-02-11.

Siöström, Bertil. Utrednings- och utvecklingssekreterare vid vård och omsorgsavdelningen
Malmö stad. Telefonintervju den 2013-03-15.

Turell, Peter. Affärsutvecklare Attendo. Telefonintervju den 2013-03-14

Wallenholm, Malin. Biståndshandläggare i Helsingborg. Svar via mail den 2013-04-11.

Wallin, Christer. Kommunalråd och byggnadsnämndens ordförande i Lund. Svar via mail den 2013-02-11 samt 2013-02-28.

Åkerson, Elisabeth. Vård- och omsorgsförvaltningen boendeplanering i Lund.
Dokument via mail den 2013-04-22.

Årsredovisningar

Halmstad. (2011). *Årsredovisning 2011*. Halmstad. [Elektronisk]. Tillgänglig: http://www.halmstad.se/download/18.51348072134655d5221800028283/%C3%85rsredovisning_2011.pdf [2013-04-02]

Helsingborg. (2011). *Årsredovisning 2011 – Helsingborgs stad*. Helsingborg. [Elektronisk]. Tillgänglig: http://www.helsingborg.se/ImageVaultFiles/id_28623/cf_2/Helsingborg_arsredovisning_2011.PDF [2013-04-08]

Lund. (2011). *Årsredovisning 2011*. Lund. [Elektronisk] Tillgänglig: <http://www.lund.se/Global/F%C3%B6rvaltningar/Kommunkontoret/Utvecklingsavd/%C3%85rsredovisning/2011-%C3%85rsredovisning.pdf> [2013-04-04]

Malmö. (2011). *Malmö stads årsredovisning 2011*. Malmö. [Elektronisk] Tillgänglig: http://redovisningar.malmo.se/2011/assets/Arsredovisning_2011_final.pdf [2013-04-02]

Staffanstorp. (2011). *Framtidens kommun – Årsredovisning 2011*. Staffanstorp. [Elektronisk]. Tillgänglig: http://staffanstorp.se/wp-content/uploads/2012/04/AR2011_low.pdf [2013-04-04]

Ystad. (2011). *Årsredovisning 2011*. Ystad. [Elektronisk] Tillgänglig: [http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/alldocuments/1D7705C2F7106F84C12579580046A458/\\$file/Arsredovisning_11.pdf](http://www.ystad.se/ystadweb.nsf/alldocuments/1D7705C2F7106F84C12579580046A458/$file/Arsredovisning_11.pdf) [2013-04-08]

Bilaga: Frågor till kommunen

Markstrategi

Hur stora markreserver har kommunen? Var?

Om ja; eftersom kommunen har planmonopol kan väl kommunen styra användningen utan markreserver? Hur fungerar markanvisningen i kommunen?

Är det vanligt att planer överklagas? Hur stor del, ungefär, överklagas? Hur stor tidsförskjutning till lagakraftträdandet ger det?

Vid detaljplaneringen, vad menas i kommunens planer när man använder ändamålsbenämningen ”vård”? Specificeras vilken typ av verksamhet som får bedrivas (tex. äldreboenden med eller utan demensavdelningar, HVM-hem, HVB-hem, primärvårdsenhet etc.)?

Detaljplaneläggs ett bostadsbedömt äldreboende alltid som ”vård” eller kan till exempel användningen ”bostad” också vara aktuell?

Hur bedöms tillgänglighetskraven i bygglov för bostadsbedömda äldreboenden?

Vad är kommunernas strategi avseende förtätning i staden och blandad bebyggelse? Hur arbetar ni för att det ska bli verklighet?

Vad är er inställning till att ändra användningen för en byggnad från exempelvis kontor/butiker till äldreboende el likande? Eller konvertering åt andra hållet; från äldreboende till ex. kontor?

Utnyttjar ni möjligheten till 3D-fastighetsbildning för att öka möjligheterna till olika användningar inom en byggnad, exempelvis på olika våningsplan?

Ägande av samhällsfastigheter

Vilken är er inställning till ägandet av fastigheter med äldreboende? Vill ni äga/hyra? Hyra ut till privata operatörer? Varför?

Hur bedrivs byggandet i er kommun? Sker det via enskilt privat bolag, bolag i kommunens regi eller på något annat sätt?

Lokalisering

Har ni någon strategi för lokalisering av äldreboenden?

Var tycker ni det är lämpligt att lokalisera äldreboende?

Inställning till centrala och perifera lägen? Exempelvis i centrum, i nybyggnadsområden, i utkanten av staden, i utkant och utanför staden?

Om de boende blir äldre och mer vårdkrävande, påverkar det inställningen till lokalisering centralt eller perifert?

Vilka faktorer värdesätter ni på era boenden? Till exempel närhet till samhällsservice eller natur, utformning etc.?

Inställning till integrering av äldreboenden i staden? Vill man integrera med övrig bebyggelse i allmänhet?

Vilka typer av vårdboenden tycker ni det är lämpligt att lokalisera var? Exempelvis demensboenden, biståndsbedömda äldreboenden, korttidsboenden, trygghetsboenden? Är det lämpligt att integrera dessa med varandra?

Vårdbehov

Driver kommunen äldreboenden själv?

Hur är inställningen till privata operatörer? Varför?

Hur sköts tillsynen av äldreboenden i kommunen?

Vad är er inställning till LOV? Vill ni införa LOV? Varför/varför inte?

Vilka krav ställer ni på byggnadens tillgänglighet i förfrågningsunderlaget vid upphandling enligt LOU eller LOV? Olika nivåer i svensk standard (SS 91 42 21)?

Hur bedömer ni behovet av äldrevårdsplatser på kort/lång sikt?

Finns behovsanalys? Hur görs den i så fall? Varifrån tar ni statistiskt underlag?

Hur är den demografiska utvecklingen i kommunen 20 år framåt?

Hur långa köer har ni till vårdplats på äldreboende?

Vad krävs för att kvalificeras för ett särskilt boende i er kommun?

Hur ser marknaden för alternativa boenden ut: seniorboenden, trygghetsboenden?
Vad finns?

Finns efterfrågan på trygghetsboenden och seniorboenden i kommunen? Hur bemöter ni en eventuell efterfrågan?

Framtidens äldreboendemarknad

Inställning till kvarboende? Stort behov av tillgänglighetsanpassningar i ordinärt boende?

Har de nya reglerna om parboendegaranti inneburit någon förändring för er kommun?