Centrum för forskning om ekonomiska relationer
MITTUNIVERSITETET

Risk and Crisis Research Centre
PART OF MID SWEDEN UNIVERSITY

FGV
FORUM FÖR GENUSVETENSKAP

En investering för framtiden

EUROPEISKA UNIONEN
Europeiska regionala utvecklingsfonden

REGION JÄMTLAND HÄRJEDALEN

Länsstyrelsen Västernorrland

ATT VÄNDA DET ONDA TILL GOTT

– möjligheter till nytänkande i mellersta Norrland till följd av den demografiska förändringen

Lina Bellman, Sabine Gebert-Persson & Peter Öhman; CER
Katarina Giritli Nygren, Sara Nyhlén & Gunilla Olofsdotter, FGV
Linda Kvarnlöf, Gustav Lidén & Anna Olofsson, RCR

RCR Working Paper Series
2015:1

ISBN 978-91-88025-05-0

Förord

I föreliggande rapport presenteras resultat från en förstudie finansierad av Europeiska unionens regionala utvecklingsfond (Mål 2), Regionförbundet Jämtland, Länsstyrelsen Västernorrland och Mittuniversitetet. Resultaten baseras främst på intervjuer med olika företagsrepresentanter samt politiker och tjänstemän, men rapporten innehåller också en genomgång och kartläggning av tidigare studier och offentligt material. Rapporten är skriven för att kunna läsas av alla som är intresserade av forskningsresultaten. För mer ingående information om våra kvalitativa analyser och sammanställningar hänvisas till forskarna genom projektledaren.

Förstudien har genomförts som ett samarbete mellan tre centrumbildningar (forskningsenheter) vid Mittuniversitetet; Centrum för forskning om ekonomiska relationer (CER), Forum för genusvetenskap (FGV) och Risk- och krisforskningscentrum (RCR) samt två fastighetsbolag Diös AB och HSB Mitt (numera HSB Södra Norrland). Vid forskningsenheterna finns forskare med omfattande och kompletterande kunskap. Sammanlagt har nio forskare arbetat med förstudien. De har bidragit med kunskap om samverkan och regional utveckling, boendeformer, fastigheters värde och ägande, genus, äldre, äldres privatekonomi och hälsa, ålderns betydelse för riskutsatthet, riskuppfattning och riskkommunikation samt kommunal krishantering. Den 2 december arrangerades en workshop via videolänk där de första resultaten från förstudien presenterades för och diskuterades med ett 30-tal deltagare i Sundsvall och Östersund (se program bilaga 1).

Vi vill tacka våra finansiärer och samarbetspartners för förtroendet men också rikta ett varmt tack till alla informanter som avsatt tid och engagemang för att hjälpa oss i arbetet att samla in nödvändiga data.

Katarina Giritli Nygren, Föreståndare FGV, Projektledare
Anna Olofsson, Föreståndare RCR
Peter Öhman, Föreståndare CER

Slutrapport från ett förstudieprojekt finansierat av EU:s strukturfonder Mål 2, Länsstyrelsen i Västernorrland och Regionförbundet i Jämtland och Härjedalen.

Innehåll

Förord 1
1. Inledning 4
1.1 Syfte och mål 5
1.2 Disposition 6
2. Problembakgrund 7
2.1 Demografisk struktur i kommunerna i mellersta Norrland 7
2.2 Bostadsmarknaden i mellersta Norrland 9
2.3 Boende för äldre 10
2.4 De äldres åsikter om sitt boende utifrån PRO 12
2.5 Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning 15
2.5.1 Bostadsförsörjning i Västernorrlands och Jämtlands län 16
3. Innovativa boenden för äldre i internationell utblick 19
4. Metodredogörelse 21
4.1 Deltagande företag 21
4.1.1 Diös Fastigheter AB 21
4.1.2 HSB Mitt (numera HSB Södra Norrland) 21
4.1.3 HSB omsorg 22
4.2 Tre planerade projekt i Sundsvall och Östersund 22
4.2.1 Sundsvall Björneborg 11 22
4.2.2 Sundsvall kvarteret Noten 23
4.2.3 Östersund Kommunalmannen 4 23
4.3 Intervjustudie som metod 24
5. Intervjuresultat 27
5.1 Hinder och problem - företagsperspektiv 27
5.1.1 Lagar och regler relaterade till bostäder för äldre 27
5.1.2 Marknad för privata boenden och omsorg 29
5.1.3 Kommunens ägande och långsiktiga planering– en kärnfråga 31
5.1.4 Ekonomiska risker och förutsättningar 32
5.2 Hinder och problem – kommunalt perspektiv 33
5.2.1 Planering och efterfrågan av bostäder för äldre 34

5.2.2 Interna hinder och problem 36
5.2.3 Hinder och problem i kommunernas relation till privata aktörer 37
5.3 Samverkan mellan privata och offentliga aktörer: med sikte på boende, trygghet och service för en åldrande befolkning 39
5.3.1 Samverkan mellan Diös och HSB Mitt 39
5.3.2 Samverkan mellan privata fastighetsbolag och andra privata aktörer 40
5.3.3 Samverkan mellan privata fastighetsbolag och offentliga aktörer 41
5.3.4 Förutsättningar och hinder för samverkan 43
6. Sammanfattande slutsatser 44
6.1 Kvarstående utmaningar 45
6.2 Förslag till genomförandeprojekt – innovativa exempel 48
6.2.1 Flera ägare och verksamheter under ett tak – 3D-fastighet 48
6.2.2 Flexibla lösningar – inom väggarna 49
6.2.3 Tillgänglighet och design för alla – en stabil grund 49
Referenser 51

Tabell 1. Förstudiens ingående kommuner 8
Tabell 2. Procentuell fördelning av hur PROs medlemmar bor för närvarande, enligt enkät 2013 13
Tabell 3. Procentuell fördelning av hur PROs medlemmar vill bo om de i framtiden inte har möjlighet att bo kvar i nuvarande bostad pga. ålderssskäl, hälsoskäl eller ekonomiska skäl, enligt enkät 2013 14
Tabell 4 Informanter 25

1. Inledning

Sverige står inför en demografisk förändring till följd av ett ökande antal äldre i samhället (SCB 2009). Denna förändring innebär stora utmaningar, men samtidigt möjligheter i termer av ekonomiska, organisatoriska och sociala innovationer. Nya lösningar behövs inte minst när det gäller äldres boende, trygghet, service och omvårdnad. Att frågan är brinnande aktuell visas av ett beslut vid regeringssammanträdet den 20 mars 2014, där det bland annat framgår att "en särskild utredare ska lämna förslag på åtgärder som förbättrar och underlättar äldres bostadssituation. Mot bakgrund av den demografiska utvecklingen är syftet att kunna tillgodose äldres bostadsbehov på den ordinarie bostadsmarknaden i alla delar av landet" (Kommittédirektiv 2014:44).

Förutsättningarna att erbjuda den äldre befolkningen boende och därtill kopplad trygghet, service och omvårdnad skiljer sig åt i olika regioner och kommuner. Ett särskilt stort problem är att förutsättningarna för bostadsförsörjning och byggande är markant olika i olika delar av Sverige, så även i mellersta Norrland. En svag arbetsmarknad och vikande befolkningsunderlag har i små och medelstora kommuner lett till bostadsöverskott och ekonomiska problem för privata och kommunala fastighetsbolag (Statens bostadskreditnämnd Dnr-308/06). Samtidigt finns det behov av ny- och ombyggnationer för vissa typer av bostäder, inte minst för äldre personer. Enligt Riksrevisionens rapport "Bostäder för äldre i avfolkningsorter" (RiR 2014:2) är möjligheterna att finansiera anpassade bostäder mycket begränsade i mindre kommuner.

I större kommuner nyetableras det företag som erbjuder bostäder och andra nödvändiga tjänster till den äldre befolkningen, men samma utveckling har inte skett i mindre kommuner. Det krävs särskilda ansträngningar för att privata näringsidkare som verkar eller kan tänka sig att verka i små och medelstora kommuner ska få lönsamhet i denna typ av bostadsprojekt. Om kommunerna inte har förmågan att tillgodose bostäder för äldre på egen hand för att möta upp efterfrågan och det inte heller finns möjligheter till renodlade marknadslösningar för privata fastighetsbolag kan bostadsmarknaden för denna typ av boenden hamna i obalans.

Av allt att döma kommer det att krävas en fungerande samverkan mellan privata näringsidkare, kommuner och andra offentliga aktörer och ideella föreningar för att utverka nya lösningar för äldres boende.

Denna studie utgår ifrån Västernorrlands och Jämtlands län och två fastighetsbolag verksamma i de för länen större kommunerna Sundsvalls och Östersunds kommun. Fastighetsbolagen är Diös (privat bolag) och HSB Mitt (medlemsägd kooperativ organisation som från 1 januari 2015 blev HSB Södra

Norrland) och de har börjat planera för samarbeten och innovativa lösningar i syfte att erbjuda den äldre befolkningen bostäder. Bland annat planeras för fastigheter som förutom äldreboenden även kan komma att bestå av lägenheter för yrkesverksamma, kontor och lokaler för privata näringsidkare som vårdföretag, apotek och restauranger. Tanken är att denna samling av "fastighetsgäster" ska ge sådana synergieffekter att projekten blir långsiktiga och ekonomiskt lönsamma. De planerade projekten kan även visa sig vara bra för handeln i de större kommunerna. Idéerna har även förutsättningar att i anpassade former överföras till länens mindre kommuner, och då även de med stor andel glesbygd, ifall mindre fastighetsägare ser en potential i tilltänkta samarbeten.

I denna rapport presenteras resultat ifrån en förstudie, finansierad av EUs strukturfonder, som utgår ifrån de projekt som Diös och HSB Mitt planerar i Sundsvall och Östersund. Även om förstudien tar sin utgångspunkt i Diös och HSB Mitts arbete i dessa kommuner, kommer även frågan om situationen i mellersta Norrlands mindre kommuner att lyftas. Det ovan angivna projekten inriktas på samverkan mellan olika aktörer i syfte att skapa såväl ekonomiska och organisatoriska som lokala sociala innovationer, vilket också står i förgrunden för vår analys. Inte minst är det viktigt att kartlägga hur befintliga och planerade fastighetsbestånd gällande olika boendeformer för äldre ser ut samt hur dessa möter och kan möta de behov som finns i Västernorrlands och Jämtlands län. Det är också viktigt att systematisera exempel på goda lokala initiativ från fastighetsbolag som på olika sätt väljer att samverka både med konkurrenter och med andra aktörer. Sådana initiativ visar på nytänkande och innovationskraft, vilket kan vara ett led i utvecklingen av trygga boendemiljöer med tillgång till adekvat service och omvårdnad för den äldre befolkningen i små och medelstora kommuner i mellersta Norrland och utgöra en grund för en långsiktigt hållbar utveckling.

1.1 Syfte och mål

Syftet med denna studie är att i samverkan med Diös och HSB Mitt identifiera och analysera:

i) de problem som fastighetsbolag verksamma i utvalda kommuner står inför beträffande en åldrande befolkning,
ii) hur dessa fastighetsbolag kan samverka med varandra, privata näringsidkare, kommuner och andra offentliga aktörer, ideella föreningar och enskilda individer
iii) möjliga ekonomiska, organisatoriska och lokala sociala innovationer i syfte att utveckla trygga boendemiljöer med adekvat service och omsorg för äldre på ett långsiktigt hållbart sätt.

1.2 Disposition

Rapporten är indelad i flera olika avsnitt som sammantaget besvarar studiens syfte och mål. Rapporten inleds med en problembakgrund av bostadsmarknaden och den demografiska strukturen i de två studerade länen. I problembakgrunden ingår en omfattande kartläggning av bostadsmarknaden i relation till äldres boende och äldres egna uppfattningar om sitt boende utifrån data vi erhållit från PRO. Därefter beskrivs det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning. I efterföljande avsnitt sker en metodgenomgång och en redogörelse av de specifika projekt som studeras. Genomgående i rapporten fokuseras privata företagares och offentlig sektors perspektiv på utmaningar följt av avsnitt kring samverkan och innovationer som kan uppfattas som lösningar på de upplevda problemen. I rapportens avslutande del presenteras de kvarstående utmaningar som identifierats i förstudien och ett antal förslag till genomförandeprojekt.

2. Problembakgrund

Syftet med detta avsnitt är att ge en övergripande bakgrundsbeskrivning av hur bostadsmarknaden i relation till rådande demografiska struktur ser ut såväl regionalt som lokalt i Västernorrlands och Jämtlands län, med särskild inriktning mot äldres boendesituation. I fokus för beskrivningen står nuvarande utbud och efterfrågan på den kommunala bostadsmarknaden i mellersta Norrland, både generellt och specifikt vad gäller olika boendealternativ samt på kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Utgångspunkten i avsnitten tas i analyser av resultaten från den enkät[1] som Boverket årligen genomför kompletterat med egna efterforskningar[2] och intervjuer med representanter för kommuner när det gäller kommunernas planerade bostadsförsörjning. Detta kompletteras med för denna studie relevanta reslutat från den enkätstudie som Pensionärernas riksorganisation genomförde år 2013.

2.1 Demografisk struktur i kommunerna i mellersta Norrland

Sverige är ett exempel på en decentraliserad enhetsstat där landets 290 kommuner ansvarar för en stor del av den lokala samhällsservicen. Vissa verksamheter, såsom omsorg om äldre och funktionshindrade, hälso- och viss sjukvård i särskilt boende och bostadsförsörjning, är kommunerna skyldiga att bedriva enligt lag.

De demografiska förändringarna där vi ser en ökad andel äldre bland befolkningen bör även betraktas i skenet av en äldrepolitik som sedan 1957 tillämpar kvarboende som övergripande princip (se t.ex. Giritli Nygren, Nyhlén & Gillander Gådin 2014). Begreppet kvarboende innebär generellt att kvarboende i det egna hemmet ska prioriteras så länge behovet av vård och omsorg kan tillgodoses av hemtjänst eller andra alternativa lösningar. Kvarboendeprincipen kan definieras som att den äldre bor kvar i det egna hemmet livet ut (Wånell, 2004). I och med att den kommunala hjälpen har kommit att koncentreras till dem med störst hjälpbehov, samtidigt som de äldre bor kvar i egna hem i större utsträckning än tidigare, innebär detta nya och ökade krav på bostädernas utformning. Boverket har i ett yttrande påpekat att de äldres bostäder blir arbetsplatser för personal från hemsjukvård och hemtjänst vilket innebär att anpassningar av bostäderna skulle behöva göras för att underlätta för både de boende och personalen. Dock får bostadsanpassningsbidrag inte lämnas för sådana

[1] Vissa resultat från bostadsmarknadsenkäten 2014 återfinns på boverkets hemsida: http://www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Bostadsmarknadsenkaten-2014/

[2] Viss data och information har även hämtats från Bellman et al., (2014) samt från en gemensam intervju med Ulrika Bensköld, Boverket.

anpassningar som utgår ifrån personalens behov (Boverkets yttrande till SOU 2007:103).

Boverket har grupperat landets samtliga kommuner i sju kategorier.[3] Kommunerna i Västernorrlands och Jämtlands län återfinns i kategorierna 4 (större högskoleorter), 5 (mindre högskoleorter) och 7 (övriga kommuner med färre än 25 000 invånare). Ytterligare ett kriterium som använts i denna rapport är ”mycket svaga bostadsmarknader”[4], detta för att om möjligt även särskilja de kommuner i länen som har karaktäriserats som ”mycket svaga” sedan år 2006.[5] Mycket svaga bostadsmarknader kännetecknas av en långsiktig och varaktig negativ befolkningsutveckling, vilket kan skapa ett bostadsöverskott (Kommittédirektiv 2013:68) samt svag sysselsättningsutveckling och en svag utveckling av hushållens inkomster (RIR 2014:2).

Tabell 1. Förstudiens ingående kommuner

Kommun	Kommungrupp	Mycket svag bostads-marknad	Befolkning (antal)	65- år (%)	Befolknings-förändring senaste 5 åren (%)
		Västernorrlands län			
Sundsvall	Större högskoleort	Nej	96 978	20,79	2,1
Örnsköldsvik	Mindre högskoleort	Ja	54 986	23,41	-0,7
Härnösand	Mindre högskoleort	Ja	24 509	24,87	-0,8
Timrå	<25 000 invånare	Ja	18 062	21,74	0,5
Sollefteå	<25 000 invånare	Ja	19 623	26,87	-4,5
Kramfors	<25 000 invånare	Ja	18 450	27,86	-5,3
Ånge	<25 000 invånare	Ja	9 548	26,59	-7,5
		Jämtlands län			
Östersund	Mindre högskoleort	Nej	59 956	20,32	1,8
Krokom	<25 000 invånare	Nej	14 643	20,19	2,2
Åre	<25 000 invånare	Nej	10 420	17,80	1,6
Strömsund	<25 000 invånare	Ja	11 984	27,90	-4,4
Härjedalen	<25 000 invånare	Ja	10 281	27,91	-3,4
Berg	<25 000 invånare	Ja	7 160	27,32	-5,0
Bräcke	<25 000 invånare	Ja	6 559	27,17	-6,4
Ragunda	<25 000 invånare	Ja	5 458	28,47	-3,9

[3] De sju kategorierna är 1) Storstockholm, 2) Storgöteborg, 3) Stormalmö, 4) Större högskoleorter, 5) Mindre högskoleorter, 6) Övriga med fler än 25 000 invånare och 7) Övriga med färre än 25 000 invånare.

[4] I gruppen mycket svaga marknader ingår samtliga 123 kommuner som ingått i kategorin någon gång sedan första kategoriseringen användes och genomfördes år 2006. Observera att Riksrevisionen (RIR 2014:2 sid. 13) använder begreppet ”svaga bostadsmarknader” för denna kategori.

[5] Se bl.a. Budgetunderlag 2012-2014, bilaga: Analys av svaga bostadsmarknader. Statens kreditnämnd, 2006. Dnr. 52-308/06.

I tabell 1 ovan återfinns mellersta Norrlands samtliga kommuners folkmängd, procentuell fördelning av samtliga invånare över 65 år i respektive kommun samt befolkningsförändring under de senaste fem åren (Kolada[6]). I tabellen kan man utläsa att i Västernorrlands län kännetecknas nästintill samtliga kommuner förutom Sundsvall av en mycket svag marknad. I Jämtlands län är det däremot tre kommuner, Östersund, Krokom och Åre, som inte har en svag bostadsmarknad. Dessa totalt fyra kommuner har en positiv befolkningsförändring på mer än 1 procent från år 2008 till år 2013 och de har lägst andel av äldre i befolkningen.

2.2 Bostadsmarknaden i mellersta Norrland

Det finns olika sätt att beskriva bostadsmarknaden på både nationell och lokal nivå och det finns än fler sätt att mäta om bostadsmarknaden är i balans, dvs. om utbud och efterfrågan på bostäder överensstämmer. En bostadsmarknad med bostadsöverskott indikerar ofta en svag fastighetsmarknad, där utbudet är större än efterfrågan. Detta medför låga fastighetspriser som i sin tur skapar bostadsöverskott, något som är relativt vanligt i glesbygdsområden. I bostadsmarknadsenkäten definierar Boverket (2014) obalans på bostadsmarknaden i form av ett överskott där ständigt finns fler lediga bostäder eller bostäder till salu på den lokala marknaden än vad som efterfrågas. Om det finns outhyrda lägenheter i något enstaka bostadsområde betyder det däremot inte att den lokala bostadsmarknaden har ett överskott. En bostadsmarknad med bostadsunderskott brukar indikera en stark bostadsmarknad, dvs. där utbudet av bostäder är mindre än efterfrågan. Detta kan leda till höga fastighetspriser och bostadsbrist. Boverket (2014) menar att underskott på bostäder kan innebära att det finns en dynamisk ekonomi i kommunen, där ökade inkomster leder till en ökad efterfrågan på bostäder och att en kommun som uppger underskott på bostäder i många fall har svårt att ta emot personer som vill flytta till kommunen.

I Västernorrlands och Jämtlands län gör nära hälften av kommunerna[7] bedömningen att de har en bostadsmarknad i balans, både år 2014 och år 2019 (Boverket 2014). Det är inte heller någon skillnad mellan de två länen om man räknar antal kommuner. Tre kommuner[8] bedömer att de har och kommer att fortsätta att ha bostadsunderskott och ytterligare två kommuner[9] bedömer att underskott kommer att uppstå på fem års sikt. Sist har vi fem kommuner[10] som i dagsläget gör bedömningen att de har ett överskott av bostäder. Två av dessa,

---

[6] http://www.kolada.se Data är från 31/12-2013
[7] Det gäller kommunerna Härnösand, Örnsköldsvik, Timrå, Krokom, Strömsund, Åre och Ragunda
[8] Sundsvall, Östersund och Berg
[9] Timrå och Ragunda
[10] Sollefteå, Ånge, Kramfors, Bräcke och Härjedalen

Sollefteå och Berg, bedömer att detta överskott kommer att kvarstå även på fem års sikt. Viktigt att påpeka är dock att även kommuner med ett bostadsöverskott kan ha behov av fler bostäder, detta då efterfrågan på karaktären av bostäder och deras lokalisering kan vara annorlunda än det befintliga bostadsbeståndet. Av mellersta Norrlands samtliga 15 kommuner är det endast Bergs och Krokoms kommun som bedömer att de *inte* har behov av bostäder fram till år 2019 (Boverket 2014).

2.3 Boende för äldre

Det finns olika slags boenden och bostäder på bostadsmarknaden och då även boenden som är specifikt orienterade för den äldre befolkningen. I detta avsnitt delas boendeformer för äldre upp under ”behovsprövat boende” och ”ej behovsprövat boende”, och termen *särskilt boende*[11] används för att beskriva det behovsprövade boendet. Vad gäller icke behovsprövat boende använder vi oss av äldreboendedelegationens förslag ”trygghetsbostäder” och ”seniorbostäder”.[12] Vi har i detta avsnitt medvetet bortsett från korttidsboende, vilket även det ingår under behovsprövat boende.

Enligt 5 § Socialtjänstlagen (2001:453) ansvar varje enskild kommun för att inrätta särskilda boendeformer. För att kunna bo i särskilt boende krävs en behovsprövning som görs av kommunala tjänstemän.

Merparten, 11 stycken, av kommunerna i Västernorrlands och Jämtlands län har bedömt att utbudet av bostäder för äldre personer i behov av särskilt boende är i balans, vilket är något högre än riksgenomsnittet (Boverket, 2014). Av dessa bedömer drygt hälften att nybyggnad eller ombyggnad kommer att ske de närmsta åren. Fyra kommuner, Härnösand, Sundsvall, Berg och Kramfors, har underskott av särskilt boende och samtliga förutom Kramfors kommun bedömer att det kommer att påbörjas särskilda boenden för äldre genom nybyggnad eller ombyggnation under 2014-2015 (Boverket 2014).

---

[11] Förutom särskilt boende och vård- och omsorgsboende används andra benämningar av gemene man. Dessa har antingen använts historiskt eller är mer specifika benämningar såsom äldreboende, ålderdomshem, demensboende, omsorgsboende, omvårdnadsboende, vårdboende, vårdbostad och sjukhem.

[12] Äldreboendedelegationens slutbetänkande *Bo bra hela livet* (SOU 2008:113) föreslog att begreppen vård- och omsorgsboende (behovsprövat boende), trygghetsbostäder och seniorbostäder (ej behovsprövade boenden) i fortsättningen ska användas som officiella begrepp. Förslaget att ändra termen särskilt boende i Socialtjänstlagen till vård- och omsorgsboende har ännu inte skett, men viss acceptans av begreppet förekommer.

Det går inte att urskilja någon tydlig relation mellan kommunernas utbud av särskilt boende och huruvida de betecknas som en svag marknad eller inte. Sundsvalls kommun har som vi tidigare skrivit ett underskott av platser på särskilt boende medan Östersunds kommun anger att de har balans vad gäller detta. Det tycks inte heller finnas något explicit samband mellan befolkningsutveckling och utbud av särskilt boende. Både de kommuner som har balans och de kommuner som har underskott av särskilt boende spänner över intervallet -5 till 2 procent befolkningsförändring de senaste fem åren.

I takt med att intresset för bekvämt boende för äldre ökat har både allmännyttans bostadsföretag och privata aktörer intresserat sig för den marknad som ej kräver behovsprövat boende. Stora regionala skillnader existerar och i många delar av landet är det privata initiativet begränsat, orsakat av exempelvis ett osäkert underlag eller en begränsad marknadsstorlek (Wetterberg, 2013:22). Som tidigare nämnts finns det två typer av boenden inom ej behovsprövat boende, trygghetsbostäder och seniorbostäder. Trygghetsbostäder föreslås ge tillgång till gemensamhetslokal, personal som en gemensam resurs och trygghetslarm (SOU 2008:113, Boverket 2014). Det ska finnas möjlighet till gemensamma måltider, men att kommunen själv bestämmer om, och i så fall vilka kriterier som ska gälla för att, den enskilde ska få tillgång till en trygghetsbostad.

Enligt bostadsmarknadsenkäten (2014) framgår att hälften av de kommuner i Sverige som besvarat enkäten har bedömt att det idag finns trygghetsbostäder i kommunen, och två tredjedelar bedömer att det kommer att påbörjas byggnationer av trygghetsbostäder i kommunen genom ny- eller ombyggnation eller omvandling av särskilda boendeformer under 2014-2015. Situationen skiljer sig dock från riket när det gäller utbudet av trygghetsbostäder i mellersta Norrlands.

Det stora flertalet av kommunerna har inte trygghetsboenden idag, endast fyra, Härnösand, Örnsköldsvik, Bräcke och Sundsvall, bedömer att det finns trygghetsbostäder i kommunerna. Av dessa är det enbart Sundsvalls kommun som anger att beståndet kommer att utökas under perioden 2014-2015. Ytterligare två kommuner, Åre och Härjedalen, bedömer att de inte har trygghetsbostäder sedan tidigare och kommer därför att bygga sådana inom nämnda tidsperiod. Sammantaget kan man säga att detta inte tycks vara en boendeform som prioriteras bland kommunerna i mellersta Norrland.

Den andra typen av icke behovsanpassat boende, seniorbostäder, har ingen entydig definition eller några regler för hur de ska vara utformade. Det finns en rad olika benämningar på seniorboenden som plusboende, seniorboende, tillgängliga bostäder, trivselhus och livsstilsboende. Socialstyrelsen beskriver att

med seniorboende avses vanliga bostäder som inte kräver behovsprövning och biståndsbeslut, men de boende ska som regel vara 55 år och äldre samt att lägenheterna är äldre- och handikappanpassade.[13] Boverket (2014) definierar i sin tur seniorbostäder som att bostäderna är utformade utifrån äldres behov och karakteriseras av god tillgänglighet.

Seniorboende är sålunda helt vanliga bostäder och det krävs inget biståndsbeslut från kommunen för att få en plats utan individen hyr eller köper bostaden på eget initiativ. Det finns seniorboenden vars enda utmärkande drag är att alla som bor i fastigheten är över en viss ålder, medan andra boenden är funktionellt utformade och/eller erbjuder ett utbud av service och aktiviteter. Vissa boenden tillhandahåller servicetjänster medan i andra är det de boende själva som arrangerar aktiviteter och samverkar för en trygg och bekväm tillvaro om de vill. Enligt Socialstyrelsen finns det uppskattningsvis lite mer än 10 000 seniorbostäder i Sverige, främst i flerbostadshus, men delvis även i småhus och radhus.[14] Enligt kommunernas bedömningar i bostadsmarknadsenkäten (2014) framgår att två tredjedelar av kommunerna i Sverige som svarat har bedömt att det finns seniorbostäder i kommunen. Ungefär lika många har bedömt att det inte kommer att påbörjas byggnationer av seniorbostäder i kommunen genom ny- eller ombyggnation eller omvandling av särskilda boendeformer under 2014-2015. Kommunerna i mellersta Norrland återspeglar utbudet av seniorbostäder i landets kommuner.

Även här uppger två tredjedelar, 10 av 15 kommuner, att det finns seniorbostäder i kommunerna, varav tre kommuner, Timrå, Härnösand och Ånge, anger att beståndet kommer att utökas under 2014-2015. Ytterligare en kommun, Bräcke, som idag inte har seniorbostäder kommer däremot att bygga detta inom nämnda tidsperiod. Det tycks med andra ord vara så att seniorboende är mer vanligt förekommande än trygghetsboende men att relativt få kommuner i mellersta Norrland kommer att påbörja byggnationer av dessa två typer under 2014-2015.

2.4 De äldres åsikter om sitt boende utifrån PRO

Det finns ca 2 miljoner pensionärer i Sverige. Av dessa är närmare 400 000 medlemmar i Pensionärernas riksorganisation (PRO). Det är Sveriges största pensionärsorganisation och den är partipolitisk obunden. I ett försök att återspegla den äldre befolkningens uppfattningar om bostadssituationen på både nationell och lokal nivå har vi tagit del av den enkätstudie som PRO genomförde år 2013

[13] http://www.kunskapsguiden.se/aldre/Teman/boende-for-aldre-personer/Sidor/default.aspx
[14] http://www.kunskapsguiden.se/aldre/Teman/boende-for-aldre-personer/Sidor/default.aspx

med hjälp av Statistiska centralbyrån till 5 928 av sina medlemmar med en svarsfrekvens på 71 procent (PROs medlemsundersökning 2013). Utifrån de data vi erhållit från PRO har vi valt ut ett antal frågor med särskilt fokus på äldres boende och upplevelser av boendet och analyserat svaren.

Av dem som har besvarat enkäten bor 45 procent av PRO-medlemmarna i villa eller radhus, medan 27 procent bor i hyreslägenheter och 23 procent i bostadsrättslägenheter. Det är endast 2 procent som bor i trygghetsboende (alternativt seniorboende) respektive i vård och omsorgsboende (se tabell 2). Värt att notera är att detta baseras på medelvärden och om populationen fördelas på t.ex. kvinnor och män visar det sig att en större andel kvinnor bor i lägenhet än män, vilka i sin tur till övervägande del bor i villa eller dylikt. Detta kan i sin tur relateras till att 52 procent av kvinnorna uppgivit att de bor ensamma, medan enbart 25 procent av männen i studien har ensamhushåll.

Tabell 2. Procentuell fördelning av hur PROs medlemmar bor, enligt enkät 2013.

	Västernorrlands län		Jämtlands län	Samtliga nationellt		
	Medelpad	Ångermanland		Totalt	Man	Kvinna
Villa, radhus, kedjehus	48 %	50 %	51 %	45 %	55 %	38 %
Bostadsrätts lägenhet	27 %	18 %	18 %	23 %	20 %	26 %
Hyreslägenhet	18 %	27 %	25 %	27 %	21 %	31 %
Trygghetsboende seniorboende	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	2 %
Äldreboende, serviceboende[15]	2 %	2 %	1 %	2 %	1 %	2 %
Annat boende	3 %	2 %	4 %	2 %	1 %	2 %
Antal svar	160	156	162	4143	2116	2027

I tabell 2 ovan återfinns vilken typ av bostad PRO-medlemmar bor i för år 2013, fördelat på mellersta Norrlands två län Västernorrland[16] och Jämtland, samt nationellt (totalt respektive uppdelat på kön). I tabellen kan man även utläsa att i mellersta Norrland bor ca 50 procent av de PRO-medlemmar som besvarat enkäten i villa eller radhus. I Medelpad bor 27 procent i bostadsrätt och 18 procent i hyresrätt. I Jämtland och Ångermanland är dessa siffror omkastade. Knappt

[15] Vad vi kallar vård och omsorgsboende i denna rapport.
[16] Data för Västernorrlands län redovisas även per landskap (Medelpad och Ångermanland).

några, endast 1-2 procent bor i trygghetsboende alternativt seniorboende eller äldreboende alternativt serviceboende.

Om de tillfrågade i PROs enkätstudie i framtiden inte har möjlighet att bo kvar i sin nuvarande bostad på grund av åldersskäl, hälsoskäl eller ekonomiska skäl så fördelas önskemålen om hur de istället vill bo mellan fyra alternativ; i ett mindre eget boende, seniorboende, trygghetsboende och serviceboende(se tabell 3). En större andel män har uppgett att de vill bo i ett mindre eget boende än andelen kvinnor och en större andel kvinnor har uppgett att de vill bo i ett trygghetsboende än andelen män.

Tabell 3. Procentuell fördelning av hur PROs medlemmar vill bo i framtiden förutsatt att de inte kan bo kvar i nuvarande bostad, enligt enkät 2013

	Västernorrlands län		Jämtlands län	Samtliga nationellt		
	Medelpad	Ångermanland		totalt	Man	Kvinna
I ett mindre eget boende	19 %	29 %	31 %	27 %	32 %	24 %
Seniorboende	28 %	24 %	22 %	25 %	26 %	25 %
Trygghetsboende	26 %	19 %	17 %	20 %	16 %	23 %
Serviceboende[17]	28 %	28 %	29 %	27 %	26 %	28 %
Antal svar	152	155	155	3914	2012	1902

I mellersta Norrland har en viss skillnad i svaren framträtt om hur PRO medlemmarna i Medelpad kontra Ångermanland och Jämtland vill bo. I Medelpad har en större andel av de tillfrågade uppgett att de vill bo i ett seniorboende (28 procent) eller ett trygghetsboende (26 procent) än i Jämtland (22 respektive 17 procent) och Ångermanland (24 respektive 19 procent). I Jämtland och Ångermanland är det en större andel (31 respektive 29 procent) som angett att de vill bo i ett mindre eget boende än i Medelpad (19 procent). Vad gäller serviceboende är svarsfrekvensen likartad och ligger på knappa 30 procent, vilket stämmer överens med svaren på nationell nivå. Sammantaget kan vi allstå konstatera att olika former av seniorboende eller trygghetsboende är en efterfrågad boendeform i båda länen. Dock är tillgången begränsad i länen och kommunerna uppvisar låg vilja att satsa på denna typ av boende enligt tidigare redovisad statistik

När det gäller boendemiljö används tio olika faktorer[18] för att mäta vad som uppfattas som viktigt. Här är svaren från medlemmarna i mellersta Norrland

[17] Vad vi kallar vård och omsorgsboende i denna rapport.

[18] Att det är tyst och lugnt, Att det är barnvänligt, Närhet till natur, grönområden och parker, Närhet till affärer och service, Närhet till restaurang och café, Närhet till kollektivtrafik, Att bostaden är anpassad efter

likartade med svaren på nationell nivå. Det som anges vara mycket viktigt är närhet till affär och service för att skapa en god boendemiljö. Det anges även vara viktigt med närhet till natur, grönområden och parker, kollektivtrafik samt att boendemiljön är anpassad efter deras fysiska behov och det efterfrågas också att det ska vara tyst och lugnt. Däremot är närhet till restaurang och café inte särskilt viktigt enligt enkätsvaren.

2.5 Det kommunala ansvaret för bostadsförsörjning

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen berörs i ett antal författningar[19]. Lag (2000:1383) om kommunerna bostadsförsörjningsansvar (BFL)[20] fastställer att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Enligt lagen, vilken gäller[21] från och med 1 januari 2014, finns tre minimikriterier för vad för kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla (2§), nämligen:

1. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av beståndet,
2. Kommunens planerade insatser för att uppnå uppsatta mål, och
3. Hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Dessa uppgifter ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Boverket menar (enligt telefonsamtal 2014-09-23) att i den utsträckning som riktlinjer existerar så ser de olika ut i kommunerna; antingen som separata dokument eller i översiktsplanen. Boverket önskar att kommunerna tar fram ett genomarbetat separat dokument för riktlinjer för bostadsförsörjningen, oavsett om de sedan även redovisas som ett separat program eller i översiktsplanen

---

dina fysiska behov, Att det finns ett aktivt föreningsliv i området, En åldersblandad befolkning samt Att mina anhöriga och vänner bor i närheten

[19] Dessa är Regeringsformen (1974:152), Kommunallag (1991:900), Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, Socialtjänstlag (2001:453), Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag samt Plan- och bygglag (2010:900).

[20] Senaste ändringar se bl.a. Lag (2013:866) om ändring i Lag (2000:1383) om kommunerna bostadsförsörjningsansvar samt regeringens proposition 2012/13:178 En tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

[21] Äldre föreskrifter gäller fortfarande för riktlinjer för bostadsförsörjning som antagits före den 1 januari 2014.

(Bensköld, Boverket 2014-09-23). För att framtagande av riktlinjer och implementering ska bli verkningsfullt behövs kartläggning av bostadsbestånd, bostadsbyggande, befolkning, flyttmönster, näringsliv och sysselsättning kombinerat med prognoser, omvärldsbevakning och trendanalyser. Vikten av att involvera olika kommunala förvaltningar och aktörer på bostadsmarknaden vid framtagandet av materialet poängteras, såsom fastighetsbolag och andra organisationer (Länsstyrelsens Rapport nr 2011:8).

Att samspelet mellan kommun och fastighetsbolag är av stort vikt lyfts även fram av Boverket. Detta genom att strukturella förändringar inom bostadspolitiken gått från att staten stått för en betydande del av det ekonomiska risktagandet genom statliga subventioner till bostadsbyggandet till att risken idag istället tas av kommuner, byggföretag och kreditgivare.

2.5.1 Bostadsförsörjning i Västernorrlands och Jämtlands län

I Västernorrlands län var det vid Boverkets senaste enkätundersökning (2014) fem av sju kommuner som angav att kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen (Ånge, Timrå, Härnösand, Kramfors och Örnsköldsvik). I Jämtlands län var det två av åtta kommuner (Ragunda och Härjedalen). I vår egen genomgång har denna bild nyanserats något. Även om riktlinjer finns antagna finns inte alltid något tillgängligt underlag varpå dessa riktlinjer vilar. I Västernorrlands län existerar explicita bostadsförsörjningsprogram i tre av kommunerna, Sundsvall, Härnösand och Timrå. I Timrå är dock underlaget av äldre datum. I Kramfors och Örnsköldsvik har kommunerna valt att medvetet behandla dessa frågeställningar i sina översiktsplaner. I fallet med Ånge kommun tangeras frågorna i en äldre översiktsplan som ursprungligen antogs 2004. I Sollefteå är frågan överhuvudtaget inte behandlad.

Bland kommunerna i Jämtlands län har vi inte lyckats hitta någon kommun med ett specifikt bostadsförsörjningsprogram. I Krokom har man medvetet valt att behandla frågan i den nya översiktsplanen som är under uppbyggnad. I Östersunds kommuns relativt nya översiktsplan behandlas också frågan medan Strömsunds kommun inte säger sig ha hanterat detta i sin nya översiktsplan. Åre kommun kommer att utarbeta en ny översiktsplan och svarar att det är möjligt att frågan behandlas i denna. Härjedalens och Ragunda kommun, som har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning, saknar ett specifikt underlag för detta. Med lite god vilja kan vi därmed anse frågan vara behandlad i äldre översiktsplaner. Berg och Bräckes kommun synes sakna underlag kring bostadsförsörjning.

Efter samtal med kommunrepresentanter framstår det som att det stora flertalet är medvetna om nödvändigheten om att ha detta reglerat i enlighet med den nya lagstiftningen. Framförallt de mindre kommunerna ligger dock efter med detta

arbete. För det första saknar flera av kommunerna Västernorrland aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning. För det andra så har de riktlinjer som *de facto* existerar vissa brister: ”de beskriver inte befintligt bostadsbestånd eller de strategiska boendefrågorna i tillräckligt hög grad” (Länsstyrelsen Västernorrland, 2014:32). Det sistnämnda innefattar särskilt äldres boendesituation som anses vara outvecklad. Länsstyrelsen har med andra ord kritikpunkter att framföra både mot kommuner utan riktlinjer och mot de som faktiskt har antagit sådana.

Länsstyrelsen Västernorrland nämner att brist på samverkan mellan olika kommunala förvaltningar kan vara ett skäl till detta. Tillsammans med intervjuer genomförda i Sundsvalls kommun väcker detta farhågor om att implementeringen av riktlinjer är svår i en komplex organisation där olika verksamheter måste samverka mot ett gemensamt mål. Att få ”hängrännor” mellan den offentliga byråkratins traditionella ”stuprör” är alltjämt en utmaning (se Pollit, 2003).

I Länsstyrelsen Jämtlands rapport (Rapport Dnr 405-1886-14 Bostadsmarknaden i Jämtlands län 2014) kommenterar länsstyrelsen resultaten från Boverkets enkät från 2014. Det gäller bl.a. den låga frekvensen av kommuner i länet som tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. I rapporten påpekas att många av de kommunomfattande översiktsplanerna är gamla, men att arbetet med nya översiktsplaner har påbörjats i flera kommuner under senare år (Rapport Dnr 405-1886-14). Länsstyrelsen fortsätter vidare med att det under de senaste åren främst handlat om bostadsbrist för studenter, ungdomar, boende med särskilda behov och flyktingar i flera kommuner. De menar också att med tanke på det stora behovet av ökad inflyttning till länet är det särskilt viktigt att kommunerna kan prioritera arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen relativt omgående (Rapport Dnr 405-1886-14,). Att ingen av kommunerna i Västernorrlands eller Jämtlands län har överskott på särskilda boenden idag kan vara en följd av detta, samtidigt har fyra av 15 kommuner angett ett underskott av särskilda boenden vilket nämndes tidigare.

Utifrån ovanstående kan man även fråga sig om det är själva översiktsplanen eller boendet som är i fokus. Eller som Boverket skriver i översyn av bostadsförsörjningslagen; ”Det finns en tendens till att kommuner som väljer att enbart arbeta med boendefrågorna i översiktsplanen har fokus på nyproduktionen av bostäder. I en mer strategisk översiktsplan är det av stor vikt att komplettera detta med strategier för hur det befintliga beståndet kan utvecklas.” (Rapport 2012:12)

Sammanfattningsvis är kommunernas olika förutsättningar att hantera den lokala bostadsförsörjningen en uppgift som är av komplex karaktär. Det är av stor vikt att en utförlig marknads- och behovsanalys genomförs, innan riktlinjer fastställs av kommunen men även att denna bostadsmarknadsanalys finns tillgänglig och

kommuniceras med berörda aktörer. Det är kanske som Boverket framför ”byggherrens risk- och lönsamhetsbedömning som ytterst avgör om något bostadsbyggande ska komma till stånd.” (Rapport 2012:12). Alltjämt är ett sådant analysarbete frånvarande i många kommuner.

3. Innovativa boenden för äldre i internationell utblick

Inom forskningen finns det en del studier som har fokuserat på s.k. Purpose-built retirement communities, dvs. samhällen som är uppbyggda för såväl friska som sjuka pensionärer. Studier i USA har visat att dessa initiativ i huvudsak är privata och därmed inte finansierade av offentliga sektorn eller icke-statliga organisationer. I Storbritannien har det visat sig att de som flyttar till denna form av boende främst är relativt friska pensionärer, från ett stort geografiskt upptagningsområde, har god ekonomi, är välutbildade och äger sina bostäder. De som flyttar till denna typ av boende verkar göra det pga. att det lockar med ett alternativ som erbjuder både boende och hälsorelaterad service, samtidigt som det erbjuder trygghet och oberoende (Bernard et al., 2007). Vidare menar Bernard et al. (2007:558) att det finns följande utmärkande drag för denna typ av boende:

- Ett pensionselement – de boende har inte längre heltidsanställning och detta påverkar hur de använder tid och utrymme.
- Ett samhällselement – de huserar en åldersspecificerad population som bor inom samma område.
- En grad av kollektivism – med vilken de boende identifierar sig med och som kan inkludera delade aktiviteter, intressen och faciliteter.
- En känsla av autonomi och trygghet.

Det finns även andra innovativa boendelösningar. En sådan har vuxit fram i USA och är de s.k. Natural Occurring Retirement Communities (NORC) programmen. Dessa syftar till att skapa partnerskap mellan äldre personer och olika intressenter såsom lokala myndigheter, bostadsbolag, och boende i ett bostadsområde för att tillsammans koordinera en rad aktiviteter, relationer och tjänster som ska skapa en vilja att åldras i området (Vladeck, 2006). Detta skapas i områden som inte primärt är seniorboende utan är områden som över tid har kommit att domineras av en äldre boende. Grundtanken är att ge auktoritet till äldre för att dessa tillsammans med andra aktörer ska kunna utveckla tjänster som efterfrågas av äldre. Detta kan vara aktiviteter och tjänster såsom t.ex. socialt umgänge, hälsa, utbildning, transporter, eller reparationer. Det som är utmärkande för en s.k. NORC är att det är en icke-vinstdrivande organisation som utses som koordinatör för aktiviteter och även för att hantera den finansiella biten. Genom att använda NORC utvecklas därmed ett utökat tjänsteutbud samtidigt som de boende som är friska och pigga kan bidra till en förbättrat social nätverk i området. Myndigheter kan även kopplas in för att på så sätt kunna hantera vissa frågor mer direkt (Vladeck, 2006).

En sista innovativ boendeform som tas upp i denna rapport och som även har börjat analyseras mer ingående inom forskningen är s.k. Byggemenskaper (cohousing) (Durrett, 2009). Detta har vuxit sig allt starkare i Tyskland där ett antal

projekt skett i Freiburg, Tübingen och Hamburg. Byggemenskaper beskrivs av Delegationen för Hållbara städer (2012:1):

> En grupp individer eller familjer går helt enkelt samman för att med professionellt stöd förverkliga en idé om sitt boende. De boende agerar byggherre och få på så sätt maximalt inflytande över sitt boende, men står också för hela risken.

Det som är kärnan i denna modell är att de boende är med och finansierar byggandet redan från start. Genom att vara byggherrar är det också de boende som från början är med och utformar hur byggnaden och området ska se ut. I Sverige är Karlskrona Seniorhusförening som bildades 2005 ett exempel på detta. Karlskrona Seniorhusförening skapades för att bygga bostäder för äldre och medlemmarna har även kommit att vara med som rådgivare åt kommuner vid byggande av seniorhus (Hållbara städer, 2012).

Som framgår ovan finns det olika modeller för boende och ett äldre segment men det finns fortfarande mycket kvar att forska om. Ovan är några exempel som förekommer inom forskningen och även vad som under senare år vuxit fram som olika modeller.

4. Metodredogörelse

För att få kunskap om de möjligheter och hinder som privata och offentliga intressenter möter inom detta område har intervjuer genomförts med nyckelpersoner inom privata företag och kommunal verksamhet. Som utgångspunkt vid intervjuerna har tre byggnadsprojekt inom omsorgsområdet i Sundsvalls och Östersunds kommun använts. Projekten befinner sig i olika stadier i planeringsprocessen, men gemensamt för samtliga är det planerade samarbetet mellan olika privata intressenter och kommunerna.

I följande avsnitt presenteras deltagande företag och därefter följer en genomgång av de tre planerade projekt som beskrivs i studien. Avsnittet avslutas med en redogörelse för den använda intervjumetoden.

4.1 Deltagande företag

Som nämnts tidigare utgår denna förstudie från de två fastighetsbolagen Diös fastigheter AB och HSB Mitt vilka redan börjat planera för samarbeten och innovativa lösningar i syfte att erbjuda den äldre befolkningen bostäder. Tidigt i förstudien framkom att detta gäller även vård- och omsorgsbolaget HSB Omsorg vilken kan ses som en fristående aktör separerat från HSB Mitt. De tre företagen och deras verksamheter presenteras kortfattat nedan:

4.1.1 Diös Fastigheter AB

Diös Fastigheter AB (i denna rapport kallad Diös) är Norrlands största privata fastighetsbolag vars huvudsakliga verksamhet är uthyrning och förvaltning av fastigheter. Fastigheterna är ”koncentrerade till centrala delar i norra Sveriges mest expansiva städer”. I Västernorrlands och Jämtlands län har Diös fastigheter i Härnösand, Sundsvall, Åre och Östersund. Diös fastighetsbestånd utgörs till 89 procent av kommersiella fastigheter och till 11 procent av bostadsfastigheter. De kommersiella fastigheterna består huvudsakligen av kontor, butiker och industri- och lagerlokaler. Koncernens omsättning 2013 var 1307 miljoner sek (se Diös årsredovisning och koncernredovisning, 2013).

4.1.2 HSB Mitt (numera HSB Södra Norrland)

HSB Mitt är en kooperativ organisation som ägs av sina drygt 19 000 medlemmar inklusive ca 200 bostadsrättsföreningar. HSB Mitt har ungefär 150 anställda. De arbetar med att uppföra och förvalta bostäder samt bosparande för sina medlemmar. HSB Mitt består av tre geografiska affärsområden samt avdelningarna Bygg och fastigheter samt Fastighetsservice Sundsvall. I Östersunds och Sundsvalls kommun, som ingår i denna studie, äger de 140

respektive 1082 lägenheter. HSB Mitt är en stor aktör och förvaltar totalt ca 17 800 lägenheter, varav ca 5000 i Jämtland/Ånge och ca 9800 i Sundsvall/Timrå. HSB Mitts nettoomsättning år 2013 var 138 miljoner sek (se HSB Mitts årsredovisning, 2013).

4.1.3 HSB omsorg

HSB Omsorg AB bedriver sedan 2012 hemtjänst i Sundsvalls kommuns tätort dvs. i ett av kommunens åtta delområden[22]. HSB Omsorg, som för närvarande har ca 60 anställda plus ett antal timanställda i Sundsvall, bedriver även hemtjänst samt vård och omsorgsboende i Stockholm och Gävle. Ett vård- och omsorgsboende äger de själva medan resterande drivs på entreprenad hos både privata och kommunägda boenden. I Stockholms län erbjuder de även hushållsnära tjänster. HSB omsorgs nettoomsättning är på ca 352 miljoner sek varav boende står för 42 procent och hemtjänst för 54 procent (Representanter HSB Omsorg; Årsredovisning 2013, HSB Omsorg).

4.2 Tre planerade projekt i Sundsvall och Östersund

I planeringen och genomförandet av förstudien har diskussioner förts med Diös och HSB Mitt om att identifiera intressanta projekt som utgångspunkt för de planerade intervjuerna med representanter för deltagande företag, andra privata intressenter och offentliga aktörer. Tre fastigheter identifierades som tänkbara byggnadsprojekt för boende av olika kategorier av äldre, två i Sundsvall och ett i Östersund. Dessa projekt är följande:

4.2.1 Sundsvall Björneborg 11

Björneborg 11 i Sundsvall är en befintlig fastighet och ägs av Diös. Projektet ligger relativt nära i tid då det skulle kunna realiseras inom 6-7 månader om behov finns. Efter en akut styrd förfrågan från Sundsvalls kommun gällande korttidsboende planerar Diös ombyggnation av fastigheten. Förfrågan är inte längre aktuell och därför pågår en diskussion om det fortfarande finns behov av korttidsboende eller om inriktningen ska ändras. Idén var att inrymma 56 korttidsboenden med sovrum och wc i den befintliga byggnaden, medan resterande utrymmen som gemensamt kök och allrum skulle placeras utanför brukarens boende. Byggnaden var även tänkt att inkludera service för de boende genom bland annat privat vårdcentral, apotek, fotvård/massage och restaurang. Därför skulle även andra privata aktörer kopplas till projektet. Projektets genomförande är fortfarande oklart, men om planerna genomförs kommer upphandling av vårdutförare att

[22] Efter beslut i kommunen om LOV (Lag 2008:962 om valfrihetssystem) anmälde HSB Omsorg sig intresserade av att bedriva hemtjänstverksamhet inom Sundsvalls kommun.

genomföras där HSB Omsorg utgör en av intressenterna. Detta innebär att såväl privata vårdutförare som privata företag kopplade till projektet (Marknadsområdeschef och Kundansvarig kommersiella fastigheter Diös Västernorrland).

4.2.2 Sundsvall kvarteret Noten

Kvarteret Noten i Sundsvall är ett långsiktigt projekt i samarbete mellan Diös och HSB Mitt inom en fastighet ägd av Sundsvalls kommun. Projektet är på planeringsstadiet men förslagsskisser är framtagna och tänkbar verksamhet identifierad. Om beslut fattas om genomförande kan byggstart ske om ca 2 år och vara färdigställt om ca 3 år. Fastigheten är tänkt att inrymma såväl vård- och omsorgsboende som enskilda lägenheter riktade till äldre, yngre och barnfamiljer. Utöver boende så planeras även fastigheten att inrymma kommersiella ytor som affärer, apotek och en restaurang som näringsidkare kan hyra av Diös. Det har även förts diskussioner om att även inkludera kontorsytor.

Om projektet genomförs är avsikten att genomföra en så kallad tredimensionell fastighetsindelning av kvarteret Noten. Detta innebär att fastighetsindelningen inte enbart görs vertikalt genom gränsdragning på marken utan att den även avgränsas i höjd- och djupled såsom under markytan (hädanefter benämnd 3D-fastighet). Konkret medför detta att en 3D-fastighet kan bestå av flera olika fastigheter som tidigare endast hade utgjorts av en. Som exempel kan nämnas olika våningsplan med skilda ändamål inom samma byggnad kan ligga på egna fastigheter och därmed ha olika ägare. (www.lantmateriet.se) Tanken med kvarteret Noten är sålunda att olika ägare och verksamheter ska kunna bedrivas i 3D-fastigheten. Det innebär att Diös äger de kommersiella ytorna (eventuellt inkluderas även vård- och omsorgsboende) och eventuella hyresrätter som trygghetsboenden. Det är även planerat att HSB Mitt producerar och äger bostäderna dvs. bostadsrätter inriktade till äldre, yngre samt barnfamiljer. Under byggnaden kan parkeringar byggas som det kommunala bolaget Skifu kommer att äga. Vård och omsorgsboende kan ägas av antingen Diös eller Sundsvalls kommun. Om Diös äger vård och omsorgsboende kan vård och omsorgsboende drivas i exempelvis HSB Omsorgs, eller kommunal regi (Marknadsområdeschef och Kundansvarig kommersiella fastigheter Diös Västernorrland).

4.2.3 Östersund Kommunalmannen 4

Kommunalmannen 4 i Östersund är ett projekt på idéstadiet av en befintlig fastighet som ägs av Diös. Fastigheten inrymmer idag kontorslokaler men diskussioner kring lämplig utveckling av fastigheten pågår för närvarande. Diös väger mellan alternativa lösningar: vanligt boende, vård och omsorgsboende, eller anläggningsboende för asylsökande. Ytterligare en möjlighet är att tänka flexibelt genom att först bygga om till ett flyktingboende för att möta behov från

Migrationsverket för att sedan med mindre justeringar omvandla fastigheten till trygghetsboende. Ett annat alternativ är att vård och omsorgsboende inryms i den befintliga huskroppen medan trygghetsboende nyproduceras inom ramen för fastighetens outnyttjade byggrätt vilken medger att fastigheten får bebyggas ytterligare. En påskyndande drivkraft för projektet är de förfrågningar Diös fått från Östersunds kommun och Migrationsverket om vanliga bostäder respektive flyktingboende. Beroende på kommunens eller Migrationsverkets intresse kan ombyggnation beräknas till ca 1,5 år (Marknadsområdeschef Diös Jämtland).

4.3 Intervjustudie som metod

För att få kunskap om de möjligheter och hinder som privata och offentliga intressenter möter inom detta område har intervjuer genomförts med nyckelpersoner inom privata företag och kommunal verksamhet. De intervjuade nyckelpersonerna utgörs av företrädare för fastighetsbolag, kommunala politiker och tjänstemän samt privata företagare (se tabell 4).

Tabell 4 Informanter

2014-08-22	Marknadsområdeschef Diös Västernorrland[23]
2014-09-16	Kundansvarig kommersiella fastigheter Diös Västernorrland
2014-09-16	Utvecklingskonsult Diös Västernorrland
2014-09-16	Verksamhetschef HSB Omsorg Sundsvall[24]
2014-09-24	Marknadsområdeschef Diös Jämtland
2014-09-24	Tjänsteman teknisk förvaltning Östersunds Kommun
2014-09-29	Tjänsteman koncernstab Sundsvalls kommun
2014-10-02	Affärschef HSB Mitt Jämtland
2014-10-06	Tjänsteman strategisk planering Sundsvalls Kommun
2014-10-08	Verksamhetschef HSB Omsorg Stockholm
2014-10-08	Verksamhetschef HSB Omsorg Sundsvall
2014-10-08	Kommunikatör HSB Omsorg Stockholm
2014-10-13	Tjänsteman vård- och omsorgsförvaltningen Östersunds Kommun
2014-10-17	Representant för Drakfastigheter Sundsvalls Kommun
2014-10-17	Ansvarig nyproduktion HSB Mitt Sundsvall
2014-10-23	Avgående majoritetspolitiker Sundsvalls kommun
2014-10-24	Tillträdande majoritetspolitiker Sundsvalls kommun
2014-10-27	Representant Industrifastigheter Skifu AB Sundsvalls Kommun
2014-10-30	Restaurangföretagare Compass Group Norrland
2014-11-05	Majoritetspolitiker 1 Östersunds kommun
2014-11-06	Representant för Östersundshem Östersund Kommun
2014-11-06	Apoteksföretagare Apoteket Hjärtat Sundsvall
2014-11-10	Majoritetspolitiker 2 Östersunds kommun
2014-11-12	Vårdcentralsföretagare praktikertjänst Sundsvall

De tre tidigare beskrivna fastighetsprojekten, Björneborg 11, Kvarteret Noten och Kommunalmannen 4, har varit utgångspunkt vid intervjuerna. Projekten befinner sig i olika stadier i planeringsprocessen, men gemensamt för samtliga är det planerade samarbetet mellan olika privata intressenter och kommunerna. Intervjuerna är genomförda för att motsvara projektets tre syften: hinder och problem vad gäller en åldrande befolkning, samverkan mellan inblandade aktörer samt att identifiera goda exempel kopplade till ekonomiska, organisatoriska och lokala sociala innovationer.

[23]Har deltagit vid två intervjuer
[24] Har deltagit vid två intervjuer

Informanterna har valts ut genom att de intervjuade fått nämna personer och företag de ansett vara relevanta till något av de tre projekten och/eller utifrån studiens syfte, med början i intervjuer med marknadsområdescheferna för Diös Västernorrland (2014-08-22) och Jämtland (2014-09-24). Intervjuerna har skett med nyckelaktörer då de intervjuade informanterna har befunnit sig på sådana positioner att de kan förväntas ha mycket information om den egna verksamheten (se bl.a. Tansey, 2009). Urvalet av aktörerna har sålunda skett utifrån ett strategiskt urval inspirerat av så kallat snöbollsurval, vilket bygger på principen om att informanterna nominerar varandra och att antalet informanter växer fram under studiens genomförande (Nyhlén, 2013; Faraquharson, 2005). Detta urval används eftersom de involverade aktörerna bäst vet vilka andra aktörer som har relevant kunskap om projekten och den politiska processen.

Majoriteten av intervjuerna pågick mellan 45 och 90 minuter och spelades in för att sedan omvandlas till text genom minnesanteckningar. Dessutom genomfördes ett fåtal kortare telefonintervjuer. Detta innebär att kvalitativa analyser av materialet genomförts. Vi har ställt oss frågor som fokuserar betydelsen av berättelserna: exempelvis vad det betyder då en representant för ett fastighetsbolag eller en kommunal tjänsteman pratar om hinder och utmaningar i relation till äldres boende? De citat som presenteras i rapporten ska ses som exempel på händelser, känslor eller ämnen vi har pratat om vid intervjuerna och i de flesta fall har flera informanter talat om liknande upplevelser. På ett övergripande plan har intervjuerna relaterats till de frågor som har legat till grund för studien.

En metodologisk utgångspunkt i studien är att den narrativa intervjumetoden fungerar ändamålsenligt när det gäller att fånga aktörernas egna berättelser och upplevelser (Devine, 2002; Esaiasson et al., 2012). Det innebär en relativt ostrukturerad intervjumetod där informanterna fritt fått beskriva vad de uppfattar som problem, hinder och möjligheter. De har också fått beskriva hur de samverkar idag och vilka samverkansmöjligheter de önskar, på detta sätt har sociala, ekonomiska och organisatoriska innovationer kunnat identifieras. Även om intervjumetoden ibland har resulterat i att informanterna har pratat om annat än det vi förväntat oss har vår avsikt varit att i mesta möjliga mån fånga deras beskrivningar, deras ord och deras associationer. Samtidigt kan vi inte bortse från att en viss intervjuareffekt kan ha skett, dvs. att informanterna undermedvetet styrts in på vissa områden relaterat till studiens specifika syften under intervjuerna, vilket medfört att andra områden som informanterna instinktivt skulle ha berört vad gäller de äldres boendesituation fallit i glömska under intervjuerna/fått stått tillbaka.

5. Intervjuresultat

De ökade kraven på tillgång till anpassade boendeformer som följer i spåren av en åldrande befolkning i såväl tätbefolkade områden som i glesbygd ligger till grund för denna studie. Det följande kapitlet inleds med en beskrivning av privata och kommunala intressenters erfarenheter av hinder och problem i samband med etablering av boenden för äldre. Därefter följer en beskrivning av möjligheter till samverkan mellan privata och offentliga aktörer. Kapitlet avslutas med en beskrivning av några innovativa exempel av organisatoriska, ekonomiska och lokala sociala lösningar i syfte att utveckla trygga boendemiljöer för äldre.

5.1 Hinder och problem - företagsperspektiv

Ett syfte med studien är att i samverkan med Diös och HSB Mitt identifiera och analysera de hinder och/eller problem som fastighetsbolag verksamma i Sundsvalls- respektive Östersunds kommun står inför beträffande en åldrande befolkning. I nedanstående avsnitt redovisas de hinder och problem som nyckelpersoner inom de studerande företagen beskrivit.

5.1.1 Lagar och regler relaterade till bostäder för äldre

De lagar och regler som styr upphandling av offentlig verksamhet har avgörande betydelse för privata intressenters möjligheter att planera och bygga bostäder för äldre i vissa fall. Dessa lagar och regler är också avgörande för privata omsorgsföretags möjligheter att planera och driva omsorg av såväl hemtjänst som inom särskilt boende (definition gällande särskilt boende, se avsnitt 2.3).

Lagen om valfrihet (LOV)[25] samt under vilka former och i vilken utsträckning den har implementeras har stor betydelse för privata vårdaktörers möjligheter att bedriva omsorg, men är också av central betydelse för privata fastighetsbolags möjligheter att initiera och bedriva olika former av boende för äldre. I kommuner

[25] Lag (2008:962) om valfrihetssystem (LOV) reglerar vad som ska gälla för de kommuner och landsting som vill konkurrenspröva kommunala och landstingskommunala verksamheter genom att överlåta valet av utförare av stöd, vård- och omsorgstjänster till brukaren eller patienten. Valfrihetssystem enligt LOV är ett alternativ till upphandling enligt Lag (2007:1091) om offentlig upphandling (LOU) (SKL.se). Kommunerna kan själva välja vilka områden som skall omfattas av LOV och vad som ingår i valfrihetssystemet varierar mellan kommunerna. Det är vanligast att valfrihet genom LOV gäller inom service- och omvårdad hemtjänsten. Inom övriga områden är valfriheten inte lika utbredd. Efter service och personlig omvårdnad är valfrihet av hemsjukvård med kommunalt ansvar vanligast (19 procent). Nio kommuner (7 procent) uppger att de erbjuder valfrihet inom särskilt boende (Socialstyrelsen). Av de kommuner som ingår i de regioner vi studerat så införde Sundsvalls kommun LOV inom hemtjänsten i februari 2012, Östersunds kommun införde LOV inom hemtjänsten i januari 2014. Vård- och omsorgsboenden omfattas *inte* av LOV i Sundsvalls- eller Östersunds kommun.

som Östersund och Sundsvall, där LOV omfattar hemtjänst men *inte* vård- och omsorgsboenden har privata fastighetsbolag inte heller möjligheten att initiera och bedriva privata vård- och omsorgsboenden (Diös marknadsområdeschef, Jämtland). Sådana boenden förekommer däremot i kommuner där LOV erbjuder möjligheter till detta, till exempel så bedriver HSB omsorg privata vård- och omsorgsboenden i Stockholm (Verksamhetschef HSB Omsorg Sundsvall). Företrädare för såväl HSB som Diös betonar hur en förändring av LOV avseende vård- och omsorgsboenden skulle erbjuda en helt ny marknad där fastighetsbolagen tillsammans med lämpliga vårdutförare skulle kunna bedriva boendena i helt privat regi.

LOV och LOU påverkar även privata omsorgsbolags möjligheter att bedriva hemtjänst och annan omsorgsverksamhet. Enligt HSB Omsorg finns vissa dilemman med att bedriva boenden som upphandlats enligt LOU, exempelvis försvårar tidsbegränsningen av entreprenadavtalen långsiktig planering och kvalitetssatsningar, enligt informanterna. Detta skapar osäkerhet i och med risken att förlora entreprenaden vid nästa upphandlingstillfälle. För att våga satsa önskar man istället långa upphandlingsperioder. En ytterligare konsekvens av upphandlingar enligt LOU är risken för bristande kontinuitet när entreprenörer byts. De kan handla om allt från att personalen ska byta arbetsklädsel till att arbeta för ett företag med andra värderingar och sätt att arbeta. Personalens arbetsvillkor kan också påverkas, både i positiv som negativ riktning. Ett exempel är när HSB omsorg tog över driften vid ett boende där man såg över scheman för att skapa kontinuitet för både kund och personal samt att erbjuda många av de timanställda en tillsvidareanställning. Representanterna från HSB Omsorg hoppas att det nya upphandlingsdirektivet ska kunna ta hänsyn till kvalitet och inte bara titta på pris (Verksamhetschef HSB Omsorg). Idag är det själv möjligt att välja primärvård, alltså vilken vårdcentral eller läkarmottagning individen vill tillhöra. Enligt vårdcentralföretagaren är det stora fördelar med detta då det ofta blir möjligt att få en fast läkarkontakt på vårdcentralen. Vårdcentralen kan vara nära hemmet eller jobbet och ha anpassade öppettider eller ett specialiserat utbud. Företagaren påpekar också att det skulle finnas möjligheter till att vårdcentralen då kan erbjuda extra tjänster som personal med goda språkkunskaper eller information på många olika språk, även om företagaren inte känner till något sådant existerande fall i våra undersökta regioner. Företagaren skulle gärna se utökat samarbete mellan olika landsting vilket skulle kunna innebära att individer kan välja vårdcentraler i något annat landsting än där personen är bosatt.[26] (Vårdcentralsföretagare praktikertjänst Sundsvall)

[26] Från och med första januari 2015 är det möjligt att välja en vårdcentral från valfritt landsting i hela landet oavsett bostadsort (skl.se/riksavtalet).

HSB Omsorgs representanter menar att en försvårande omständighet för omsorgsföretagens möjligheter att bedriva en lönsam verksamhet med god kvalitet är att en redan underfinansierad kommunal verksamhet läggs ut enligt LOU och LOV. Dessutom är det stora skillnader mellan kommunernas ersättningssystem, vissa betalar inte den privata omsorgsutföraren för tid mellan kunderna, utan bara för tid hos kund. Vissa kommuner ersätter för bomtid, t.ex. om anhörig är på besök och kunden inte utnyttjar hela tiden. Det förekommer också olika villkor vid t.ex. akut sjukhusvistelse där vissa kommuner betalar, andra någon dag, och vissa inte alls. Det innebär att avtalens utformning påverkar hur vissa kommuner är mer attraktiva än andra för privata omsorgsföretag (Verksamhetschefer och Kommunikatör HSB Omsorg).

5.1.2 Marknad för privata boenden och omsorg

Att det råder efterfrågan på företagens tjänster är naturligtvis viktigt vid planering av byggnader och satsningar inom vård och omsorgstjänster. Marknadsbedömningar behöver därför genomföras för att bedöma behovet av olika slags boendeformer som exempelvis trygghetsboende eller plusboende för kommande år. Enligt Diös och HSB Mitt är det även viktigt att undersöka den äldre befolkningens önskemål, både tekniskt och socialt, samt att försäkra sig om att tilltänkta kunder uppfattar boendeformerna som attraktiva. Dessutom påpekar ett av fastighetsbolagen att *"frågor om kundernas betalningsförmåga i relation till deras betalningsvilja är viktiga att ta hänsyn till"*. (Marknadsområdeschef Diös Västernorrland) Med andra ord, vill kunderna ha denna typ av boende och har de möjlighet och vilja att betala för detta? Att få lönsamhet i och finansiering till projekt vare sig det är om- eller nybyggnation inkluderar sålunda även skillnaden mellan kunders betalningsförmåga och betalningsvilja. Även medlemmarnas uppfattningar i ideella föreningar som PRO beskrivs av fastighetsbolagen som viktiga att ta hänsyn till.

Enligt verksamhetschefen för HSB Omsorg i Sundsvall är ett centralt läge den absolut viktigaste egenskapen som efterfrågas av brukare i Sundsvall. Andra viktiga egenskaper är bra mat och tillgång till grönområden. Verksamhetschefen menar att Diös tillmötesgår sådana önskemål i planeringen av exempelvis kvarteret Noten då fastigheten ligger både centralt och vid vatten, bra boendemiljö med sällskapsutrymmen, många uteplatser, grönområden och öppna ytor samt restaurang i bottenplan. Verksamhetschefens angivna önskemål från de äldre överensstämmer i huvudsak med resultaten från PROs enkätundersökning av medlemmarnas önskemål om boendeformer i mellersta Norrland (se avsnitt 2.4). Samtidigt får man beakta att resultaten från PROs enkätundersökning i huvudsak

besvarats av äldre personer som inte är bosatta på vård och omsorgsboende (se tabell 2).

HSB Omsorgs verksamhetschef i Sundsvall beskriver Sundsvalls kommun som en intressant marknad för att driva vårdboenden, men påpekar att utbyggnaden av äldreomsorgen är eftersatt (vilket överrensstämmer med resultaten av denna studies inledande kartläggning). Verksamhetschefen påpekar att det saknas korttidsplaster och behovet av särskilda boenden i kommunen är akut. Många ”kunder” upplever stor otrygghet av att vårdas i hemmet trots att hemtjänst kan fungera mycket bra även för sängliggande och dementa. (Verksamhetschef HSB Omsorg Sundsvall)

Fastighetsbolagen är beroende av kommunernas bedömning av behovet av vård och omsorgsplatser. Diös marknadsområdeschef i Jämtland påpekar att om kommunen bedömer ”*att platserna är tillräckliga*” kan detta innebära ett hinder för nybyggnation, men om kommunen istället bedömer det som rationellt att ta bort små enheter och i stället bygga ett större boende kan detta innebära en möjlighet för Diös. Däremot om kommunen bedömer att någon form av boende saknas och riktar en förfrågan till fastighetsbolagen kan ett hinder i sig vara kortsiktigheten i kommunernas bedömning (Marknadsområdeschef Diös Jämtland). Med det menas att informanterna upplever det som att kommunen vill få hjälp av aktörerna på fastighetsmarknaden att avhjälpa en akut tillfällig efterfrågan eller att förfrågan skickats ut för sent till aktörerna på fastighetsmarknaden trots att kommunen haft vetskap om behovet under en längre period.

Ett ytterligare marknadsmässigt hinder kan uppstå vid ombyggnad av befintliga lokaler till vård och omsorgsverksamhet. Diös marknadsområdeschef pekar på sådana svårigheter i samband med diskussionerna om Kommunalmannen 4 i Östersund. Den befintliga fastigheten är i flera plan och efterfrågan kan vara större för boenden i enplansfastigheter. Som jämförelse hänvisar han till två identiska nybyggda äldreboenden i Torvalla som båda är enplansfastigheter (Marknadsområdeschef Diös Jämtland). Den ansvarige för nyproduktion inom HSB Mitt påpekar i sin tur vikten av flexibla tekniska lösningar för anpassning av byggnader om marknadsförutsättningarna ändras med tiden. Ett exempel på planerad ombyggnad av en befintlig fastighet är Björneborg 11 i Sundsvall som togs fram som ett direkt svar på en styrd förfrågan från Sundsvalls kommun, men detta är inte längre är aktuellt. En diskussion pågår om det fortfarande finns behov av korttidsboende eller om inriktningen ska ändras. Representanterna från Diös och HSB Omsorg påpekar i detta sammanhang att det är viktigt att säkerställa om behovet av korttidsboenden är ett långsiktigt behov i Sundsvalls kommun.

Vid om- eller nybyggnad av fastigheter tänkta att inrymma kommersiella näringsidkare kan ett möjligt marknadsmässigt hinder vara andra företags etableringsvilja, t.ex. apotek, vårdcentral och restauranger (Marknadsområdeschef Diös Västernorrland). Vid samtalet med etableringschefen för Apoteket Hjärtat beskrivs att stora kundflöden är helt avgörande vid etableringar. Det innebär att man strävar efter att etablera sig i närheten av vårdcentral, livsmedelsbutiker, eller andra butiker. Men Apotekets etableringschef ser dock inte tillgången till ett stort antal äldre som avgörande för var man ska satsa eftersom man framförallt intresserar sig för att locka yngre och medelålders kunder. Som svar på en direkt fråga om det kan vara aktuellt med etablering i en 3D-fastighet, som exempelvis kvarteret Noten, blev svaret att "*det inte är intressant*". Fastighetsbildningen är i sig inte tillräckligt attraktiv men om den skulle inrymma serviceinrättningar med tillräckligt stort kundflöde kan svaret bli ett annat.

Restaurangverksamhet kan också vara en viktig del i de kommersiella ytorna inom en 3D-fastighet. Restauratören för Compass Group beskriver tre viktiga aspekter vid etableringsbeslut. För det första, beror beslutet på vem som blir hyresvärd, dvs. kommunen via upphandling eller en privat hyresvärd som själva kan ta beslut om vem de vill hyra ut till. För det andra, är längden på hyresavtal och storleken på kundunderlaget. För det tredje, längden på avtal i relation till storleken på de investeringar som krävs (Restaurangföretagare Compass Group Norrland).

5.1.3 Kommunens ägande och långsiktiga planering– en kärnfråga

En komplikation som försvårar privata satsningar är frågan om kommunernas inställning till privat ägande av vård och omsorgsboende samt deras eventuella intresse av att hyra lokaler långsiktigt för omsorgsverksamhet i privatägda fastigheter. Fastighetsbolagen uppfattar att inställningen i Sundsvalls kommun i princip har varit att själva äga fastigheterna där det ska bedrivas vård och omsorgsboende. Det råder dock vissa tveksamheter om denna policy verkligen är gällande då vissa politiker hävdar att denna princip ska vara upphävd (Marknadsområdeschef Diös Västernorrland; Verksamhetschef HSB Omsorg). En kärnfråga för eventuella satsningar är enligt HSB Mitts ansvarige för nyproduktion vem som ska äga vård- och omsorgsboenden. "*Kommunen måste ta ett beslut om kravet fortsättningsvis ska vara kommunalt ägande*".

Det politiska maktskiftet i Sundsvalls kommun kan eventuellt medföra förändringar i synen på ägande och möjligheterna för privata satsningar. HSB Mitt lyfter därför fram vikten av långsiktig planering på kommunal nivå så att denna typ av projekt kan drivas av inblandade parter utan oro för konsekvenserna av förändrad politisk majoritet. Ett sätt att kan därför vara att teckna långsiktiga avtal med parterna. Med långsiktighet menas minst ett 10-12 årigt hyresavtal med en

hyresgäst som kommunen/socialtjänsten och där sannolikheten att kontraktet förlängs en ytterligare en period är stor. (Marknadsområdeschefer Diös Jämtland och Västernorrland; Verksamhetschef HSB Omsorg Sundsvall). Om kommunen ska hyra i en nyproducerad privatägd fastighet så ska hänsyn tas till lagen om offentlig upphandling (LOU). Att hyra lokaler upplevs därför som problematiskt i förhållande till LOU. Diös representanter uppfattar det som att LOU gör en skillnad mellan befintliga fastigheter och nyproduktion. Det uttrycks med ord som *"hyra befintligt är ok utan LOU, men inte nyproduktion"* (Marknadsområdeschef Diös Västernorrland). Kommunens policy på tjänstemannanivå (särkilt den tekniska förvaltningens) inställning till kommunens ägande eller möjligheten att hyra vård och omsorgsboende och möjligheten att få kommunala beslut i denna fråga, upplevs därför av fastighetsbolagen som ett hinder. Detta består av den osäkerhet som fastighetsbolagen upplever gällande vad kommunens policy egentligen är, vilket medför att fastighetsbolagen har svårt att fatta långsiktiga beslut vad gäller sina egna satsningar. En nyckelfråga för projekt som inbegriper särskilt boende (dvs. både vård och omsorgsboende och korttidsboende) är även om kommunen kan skriva långsiktiga 20-års avtal. HSB Omsorgs verksamhetschef beskriver vikten av långsiktiga avtal samt ett behov att avtalen ska omfatta ca 50 vårdplatser för att få verksamheten lönsam, eftersom det är ett stort ekonomiskt risktagande att bygga boenden i egen regi. Förutom frågan om privat eller kommunalt ägande av fastigheterna upplever informanterna att de kommunala planprocesserna är försvårande för möjligheter till snabba byggprocesser. För att möjliggöra satsningar krävs att kommunerna upphandlar boendeplatser samt effektiviserar planarbetet (detaljplaner och översiktsplaner) samt faktiskt bygger nya boenden. Den långsamma hanteringen beskrivs som ett stort problem eftersom det kan ta 3 – 5 år innan ett boende faktiskt finns på plats (Verksamhetschef HSB Omsorg, Stockholm).

5.1.4 Ekonomiska risker och förutsättningar

Vissa projekt kan medföra stora investeringskostnader för fastighetsbolagen, då de i många fall måste anpassa fastigheterna eller helt enkelt bygga nytt. För att få ekonomi i investeringar vid byggande av vård- och omsorgsboenden krävs, som nämndes innan, ett tillräckligt antal vård- och äldreboendeplatser. Detta innebär att projekt som kvarteret Noten innebär en stor utmaning för alla inblandade parter och kan vara svårt att genomföra i mindre kommuner (Ansvarig nybyggnation HSB Mitt Sundsvall).

Långsiktig planering och hyreskontrakt för att minska de ekonomiska riskerna är ett återkommande tema vid intervjuerna. Det krävs ekonomiska förutsättningar och finansiering för att planera och bygga olika typer av boenden oavsett om det gäller om-, till- eller nybyggnation. Det innebär bl.a. att företagen måste skapa en trovärdig kalkyl för internt bruk. Lönsamhetsaspekten och långsiktighet är därför

viktiga beståndsdelar vid bedömning (Diös marknadsområdeschef Jämtland). Olika typer av boenden medför olika risker för fastighetsbolagen eftersom investeringens storlek styr risk, avkastningskrav och kontraktslängder (Marknadsområdeschef Diös Västernorrland). Det är exempelvis lättare att få lönsamhet i ett vård- och omsorgsboende eller korttidsboende än ett trygghetsboende då de förstnämnda är mer långsiktiga. En ytterligare skillnad som nämndes är momsens inverkan på lönsamhet i relation till hyreskontrakt. Hyror för vanligt boende som trygghetsbostäder är momsbefriade i kontrast till exempelvis flyktingboende. Detta då migrationsverket i vissa fall hyr ”lokal” och inte bostad, vilket medför att fasighetsbolaget kan lyfta momsen. Hyror för vanligt boende styrs på bostadsmarknaden varför hyrorna kan bli höga. De flesta aktörer på fastighetsmarknaden använder samma schabloner på avkastningskrav och driftskostnader vilket gör att hyresnivån är svår att konkurera med. Det man kan spela på är hyreskontrakt och risk dvs. längre kontrakt ger lägre risk (Marknadsområdeschef Diös Jämtland).

Enligt representanterna från Diös krävs det att större byggprojekt som kvarteret Noten byggs i flera etapper av ekonomiska skäl. De menar att hänsyn måste tas till marknaden och en för stor volym av exempelvis bostadsrätter kan inte komma ut på marknaden samtidigt, utan måste ske stegvis. De ekonomiska förutsättningarna lyfts även fram som särskilt viktiga då fastighetsbolag funderar på att gå in på en, för dem, ny och okänd marknad som vård- och omsorgsboende eller när flera företag är beroende av varandra i ett gemensamt projekt, inte minst vilken part som ska stå för vilka kostnader, enligt HSB Mitt i Sundsvall.

HSB Omsorgs representanter menar att verksamhet kan starta även på mindre orter och i glesbygd, men att det är förenat med stora ekonomiska risker. Många kommuner har kontaktat de större vårdgivarna för att bygga och driva boenden och där kommunen kan köpa platser. Ett sådant behov finns, men kommunerna måste vara drivande i utvecklingen. Om vårdföretag ska bygga i egen regi måste man få tillgång till kapital, även som mindre aktör. Det är extremt stora investeringar som innebär underskottsverksamhet i några år som kanske ska hämtas igen på 15 år. Det betyder att man måste ha ”*ekonomiska muskler*” (Verksamhetschefer och Kommunikatör HSB Omsorg).

5.2 Hinder och problem – kommunalt perspektiv

I följande avsnitt presenteras hinder och problem i kommunernas arbete med boende för äldre. Till grund för detta avsnitt ligger intervjuer med kommunala tjänstemän och politiker från såväl Östersunds som Sundsvalls kommun. Kommunens arbete med olika typer av boendesatsningar för äldre styrs av det

ökade behovet och efterfrågan på bostäder för äldre, därför inleds också avsnittet med en kort beskrivning av detta. De hinder och problem som präglar kommunernas arbete med bostäder för äldre finns såväl inom kommunens organisation som i deras relation till omgivningen och privata fastighetsbolag. Kommunens arbete med bostadsfrågor styrs dessutom till stor del av det politiska klimat som råder inom kommunen, inte minst vad gäller förutsättningarna för privata aktörer och privata fastighetsbolag. Nedan följer en redogörelse för hinder och problem i kommunernas arbete med boende för äldre, ur de offentliga aktörernas perspektiv.

5.2.1 Planering och efterfrågan av bostäder för äldre

Alla kommunala aktörer vi har intervjuat i Sundsvall är överens om att det i kommunen råder efterfrågan på bostäder och att täcka den efterfrågan är en av kommunens största utmaningar de kommande åren. Tjänstemän menar att bostadsbristen är en effekt av att kommunen under flera år inte matchat bostadsbyggandet mot befolkningsökningen. Samtidigt har Sundsvall en utveckling med allt fler är äldre, exempelvis kommer ålderskategorin 75-79 år öka med drygt 1 000 personer fram till år 2021. Ett annat exempel är att i Sundsvalls tätort kommer antal hushåll att öka med 1 000 st. och av dessa består 60 procent av ökningen av hushåll med personer på 75 år eller mer (Tjänsteman strategisk planering Sundsvalls Kommun).

Politiker menar att det i Sundsvalls kommun har varit en turbulent situation och att politiken har uppvisat en oförmåga vad gäller satsningar på boenden för äldre. Här skiljer sig dock berättelserna mellan de politiska blocken kring vad exakt det är som har hänt. Representanter för den tillträdande politiska majoriteten menar att en beställning gått iväg från socialnämnden men att beslutet av någon anledning inte omsatts i handling. Det andra politiska blocket, den avgående majoriteten, menar att något sådant beslut aldrig har fattats i socialnämnden. Båda politikerna är dock överens om att problemet är politiskt och ideologiskt snarare än organisatoriskt. Den tillträdande majoritetspolitikern i Sundsvalls kommun menar: ”*att bygga äldreboenden och få dem på plats är den viktigaste och tuffaste utmaningen*”.

Även i Östersund finns det ett stort behov av bostäder för äldre enligt för Östersundshems representant. Samtidigt anger tjänstemannen från tekniska förvaltningen på Östersunds Kommun att det har skett en hel del de senaste åren vad gäller vård- och omsorgsboende inom Östersunds kommun med mycket nybyggnation som ersättning till äldreboenden med dålig boendestandard. Tjänstemannen påpekar att det fortfarande finns ett behov av att ersätta gamla vård- och omsorgsboenden med nya. En annan tjänsteman från vård- och omsorgsförvaltningen på Östersunds kommun, som arbetar särskilt med

tillgänglighetsfrågor, understryker att majoriteten av de äldre bor kvar i egna lägenheter idag och att det är här som bostadsbehovet är som störst. Här handlar det inte bara om att skapa nya bostäder, bostäderna måste också vara anpassade efter äldres behov, särskilt med avseende på trygghet och säkerhet. I Östersunds kommun har man därför satsat på en tillgänglighetsstrateg vars arbetsuppgifter delvis syftar till att stärka det strategiska och övergripande arbetet med att skapa tillgängligt och tryggt boende för äldre.

Östersundshem är ett kommunalägt bostadsbolag vilket innebär att de får riktade förfrågningar om olika boendesatsningar från bland annat kommunfullmäktige. Utifrån en sådan förfrågan har Östersundshem nyligen påbörjat planeringen av ett nytt trygghetsboende innehållande 34 lägenheter i Östersund som planeras stå färdigt hösten 2016. Liknande tankegångar finns i Sundsvall. Bland de intervjuade politikerna råder det en blocköverskridande samstämmighet i att det finns ett behov av trygghetsboenden i kommunen. Ett uttryck för detta är att trygghetsboenden har funnits i kommunen under ett antal år via den privata aktören Sidsjö fastigheter i Sundsvall och att en särskild subventionering har funnits riktat mot denna typ av boende. Även Mitthem bygger sådana boenden på det nya området ”Norra Kajen”.

Kommunala tjänstemän påpekar att det är svårt att planera boende för äldre, inte minst ur ett glesbygdsperspektiv. En tjänsteman från vård och omsorgsförvaltningen i Östersunds Kommun menar till exempel att det är svårt att planera ett vård- och omsorgsboende utanför centrala Östersund eftersom det också är andra faktorer som spelar in när det är aktuellt med ett vård- och omsorgsboende för den äldre. Då är ofta närheten till exempelvis anhöriga viktig och de bor ofta i centrala Östersund. Behovet av äldreboende beskrivs därför fortfarande som störst i centrala Östersund. Detta är en fråga som även politiker i Sundsvall lyfter och menar att det finns ett behov av att ta fram ett nytt landsbygdsporgram för kommunen, där kommunen för att garantera grundläggande service i *hela* kommunen kan komma att behöva göra särskilda satsningar på vissa orter. Samtidigt poängterar både politiker och tjänstemän att ett vård- och omsorgsbonde måste uppnå viss volym för att det ska bli samhällsekonomiskt försvarbart (Tillträdande majoritetspolitiker Sundsvalls Kommun; Tjänsteman strategisk planering Sundsvalls Kommun).

Både politiker och tjänstemän poängterar att det är viktigt att skapa förutsättningar för en ”*flyttkedja*” där äldre kan flytta till anpassat boende, vilket i sin tur frigör villor till barnfamiljer, vilket i sin tur frigör hyres- och bostadsrätter till yngre och studenter (Tjänsteman strategisk planering Sundsvalls Kommun). Den tillträdande majoritetspolitikern i Sundsvall menar att det är viktiga incitament för att skapa en attraktiv kommun där det är möjligt att leva och verka

i hela kommunen. En tjänsteman för strategisk planering på Sundsvalls Kommun menar att det i dag i kommunen finns anledning att se över behovet på lång sikt för att kartlägga vilka områden som har hyreshus som kan anpassas, vart bostadsrätter och hyreshus med hissar saknas och hur ska exempelvis ombyggda sommarstugor vid havet ska kunna bostadsanpassas.

5.2.2 Interna hinder och problem

Hinder och problem för en effektivare boendeplanering finns även inom kommunens egen organisation. Tjänstemän inom såväl Sundsvalls som Östersunds kommun påtalar problem vad gäller samstämmighet över kommunens olika förvaltningar i bostads- och fastighetsfrågor. Inom den tekniska förvaltningen i Östersund pågår ett arbete med att framställa rapporten ”Effektiv fastighetsförvaltning” vars syfte är att särskilt belysa behovet av att se över fastighetsutbud och behov mellan olika förvaltningar. En tjänsteman vid tekniska förvaltningen i Östersund beskriver ur en bristande samverkan mellan kommunens olika förvaltningar kan ta sig i uttryck: ”*ibland hamnar vi i att vi öppnar ett nytt LSS boende och precis vägg i vägg så lägger man ner en kommunal förskola*”. Ett förslag är att tydligare styrning i frågorna behövs: ”*Vi behöver en tydligare styrning när det gäller lokalfrågor. Idag sitter man i öar och diskuterar*” (Tjänsteman teknisk förvaltning Östersunds Kommun). Även i Sundsvalls kommun efterfrågas en bättre samverkan mellan olika förvaltningsdelar och kommunal verksamhet av de intervjuade tjänstemännen.

Östersunds kommun har skapat en projektanställning med syfte att arbeta strategiskt med tillgänglighetsfrågor, där en viktig aspekt också blir att uppmuntra och stödja samverkan mellan kommunens olika förvaltningar vad gäller deras arbete med lokal- och fastighetsfrågor. Den projektanställde tjänstemannen bekräftar bilden av att sättet att arbeta med lokal- och fastighetsfrågor skiljer sig åt mellan kommunens olika förvaltningar och menar samtidigt att när det gäller just frågor om tillgänglighetsanpassning av olika fastigheter så har vård- och omsorgsförvaltningen kommit längst i sitt arbete. Byggandet och planerandet av vård- och omsorgsboenden håller en väldigt hög nivå med avseende på tillgänglighet och säkerhet (Tjänsteman vård- och omsorgsförvaltningen Östersunds Kommun).

I Östersunds kommun finns det ingen specificerad bostadsförsörjningsplan, istället inkluderas boendeplaneringen i kommunens översiktsplan (frånvaron av bostadsförsörjningsplan diskuteras även i avsnitt 2.5.1). Det här ses som en brist i möjligheten till långsiktig planering för bostadsplanering i kommunen (Tjänsteman vård- och omsorgsförvaltningen Östersunds Kommun; Tjänsteman teknisk förvaltning Östersunds Kommun) och en av tjänstemännen arbetar aktivt för införandet av en bostadsförsörjningsplan. En bostadsförsörjningsplan skulle

innebära ett juridiskt bindande dokument med tydliga mål och satsningar (Tjänsteman vård- och omsorgsförvaltningen Östersunds Kommun). Som nämndes tidigare har Sundsvalls kommun har tagit fram något de kallar för bostadspolitiskt program. Här befinner sig utmaningarna på ett annat plan. Ett problem som tjänstemannen från strategisk planering på Sundsvalls Kommun nämner är hur de ska lyckas att aktivera olika förvaltningar om hur de ska använda det bostadspolitiska programmet och medföljande riktlinjer.

5.2.3 Hinder och problem i kommunernas relation till privata aktörer

Kommunernas relation och inställning till privata aktörer, inom så väl äldreomsorgen som bostadsmarknaden, präglas till stor del av det rådande politiska klimatet. I Sundsvalls kommun finns det en tydlig politisk blockskillnad när det gäller inställningen till privata leverantörer av välfärdstjänster. Den tillträdande majoritetspolitikern menar att kommunen under kommande mandatperiod kommer att ställa nya krav på de privata leverantörerna av exempelvis hemtjänst. De krav som gäller för de kommunala leverantörerna ska också gälla de privata, det gäller exempelvis de anställdas rätt till heltid och kollektivavtal. Politikern menar att det också finns ett behov av att se över olika företagstyper för att utreda exempelvis ansvarsfrågor. Otydlighet i ansvarsfrågor gäller exempelvis så kallat nätverksföretag där ett företag har avtal med kommunen om att leverera hemtjänst i ett område men detta företag tar i sin tur in andra enmans eller fåmansföretag att utföra tjänsterna. Den avgående majoritetspolitikern i Sundsvall är däremot positivt inställd till olika typer av nätverksföretagande eftersom det möjliggör att företag breddar sitt tjänsteutbud och därmed kan bibehålla sin verksamhet vilket anses vara viktigt, inte minst ur ett glesbygdsperspektiv.

Majoritetspolitiker 1 i Östersunds kommun betonar att kommunen alltid har legat i framkant när det gäller upphandlingar med privata aktörer. Redan under 90-talet upphandlades särskilda boenden med privata aktörer inom ramen för lagen om offentlig upphandling. Idag äger kommunen 65 procent av det särskilda boende beståndet, resterande 35 procent ägs och drivs av privata aktörer (Majoritetspolitiker 1 Östersunds Kommun). Att införa LOV för hemtjänst och servicetjänster sågs därför som ett naturligt nästa steg även om det klubbades igenom så sent som i januari 2014. Majoritetspolitiker 1 i Östersunds kommun ser det även som en naturlig utveckling av LOV att så småningom också komma att omfatta vård- och omsorgsboende, dvs. göra det möjligt för privata aktörer att starta och driva vård- och omsorgsboenden i privat regi. Majoritetspolitikern betonar samtidigt att det är viktigt att de privata, liksom de kommunala, aktörerna håller en god kvalité och levererar en god vård och omsorg. Till detta finns särskilda kvalitetsgranskningsdokument och utvärdering av de privata aktörerna sker löpande.

Inom såväl Östersunds som Sundsvalls kommun råder normen om att kommunen själva ska äga de fastigheter där de bedriver verksamhet. Majoritetspolitikern i Östersund och den tillträdande majoriteten i Sundsvall menar att det sällan är en lönsam affär för kommunen att hyra, det är en betydligt bättre investering att själva äga fastigheten. I Sundsvalls kommun råder oenighet mellan de politiska blocken kring huruvida det bästa sättet är att äga fastigheter där kommunen ska bedriva verksamhet på lång sikt eller om det mest kostnadseffektiva är att hyra dem av privata fastighetsägare (Tillträdande majoritetspolitiker Sundsvalls Kommun; Avgående majoritetspolitiker Sundsvalls Kommun). Det finns en fastighetsstrategi sedan några år tillbaka men ingen politisk enighet råder kring hur den ska tolkas. Dock framträder det i våra intervjuer som att den dominerande tolkningen i kommunen är att kommunen själva ska äga de fastigheter där de planerar att bedriva verksamhet på lång sikt. Detta är också den tolkning som tjänstemän i kommunen har gjort. En tjänsteman berättar att efter det borgerliga maktskiftet i valet 2010 fick kommunen många förfrågningar från privata aktörer som såg möjligheten att etablera sig eller expandera på den lokala bostadsmarknaden och tillhörande tjänster. Efter nej om LOV i fullmäktige beträffande äldreboenden har detta avtagit och efter valutgången i september 2014 kan man ytterligare förvänta sig att detta intresse minskar (Tjänsteman koncernstab Sundsvalls Kommun).

Trots strategin i Sundsvalls kommun om att äga lokalerna där egen verksamhet ska bedrivas på lång sikt så har man i vissa skeden vänt sig till marknaden för hjälp. I mars 2013 gick kommunen ut med en intresseförfrågan till marknaden om platser för korttidsboenden som kunde tas i bruk i början av 2015. Bakgrunden till detta var att kommunens hyresavtal med Landstinget gällande ca 35 platser på sjukhuset löper ut under mars 2015. Det alternativ som Diös presenterade (Björneborg 11) upplevdes dock inte som rimligt då det enligt tjänstemannen från koncernstaben på Sundsvalls Kommun inte var möjligt att få korttidsboendet färdigställt under den utsatta tidsperioden.

Från tjänstemannasidan anges att den stora anledningen till att man i Sundsvalls kommun inte aktivt verkat för att inbjuda privata fastighetsägare att erbjuda lokaler för äldreboenden är kopplad till ekonomiska risker och en oro för att privata företag kan gå i konkurs, vilket i sin tur skulle innebära att kommunen därefter skulle få gå in och ta över ansvaret. Ett sådant scenario har i och för sig aldrig inträffat (Tjänsteman koncernstab Sundsvalls Kommun). Politiskt finns två typer av motsatta ideologsiska argument i Sundsvalls kommun; att det som kommun alltid är billigare att själv äga fastigheter där man bedriver verksamhet eftersom en kommun kan låna medel till låg ränta och inte har några eller låga avkastningskrav på sina investeringar (Tillträdande majoritetspolitiker Sundsvalls Kommun). Det motsatta ideologiska argumentet är att det inte tillhör kommunens

kärnverksamhet att vara fastighetsförvaltare och resultatet blir att kommunen inte gör det bra. Dessutom konkurerar kommunen då med den lokala fastighetsmarknaden (Avgående majoritetspolitiker Sundsvalls Kommun).

Kommunens möjligheter att hyra av privata fastighetsbolag styrs även till viss del av lagen om offentlig upphandling (LOU). Eftersom hyresavtal måste upphandlas blir det omöjligt för kommunen att på förhand utlova eller ingå i ett hyresavtal (Tjänsteman tekniska förvaltningen Östersunds Kommun). LOU reglerar också möjligheterna under vilka det är möjligt för kommunen att ingå hyresavtal med privata fastighetsbolag. Lagen innebär till exempel att det är omöjligt för kommunen att bemöta de privata fastighetsbolagens önskemål om långsiktiga hyresavtal, då lagutrymmet endast möjliggör avtal under en 5-årsperiod innan hyresavtalet måste upphandlas på nytt, enligt majoritetspolitiker 1 Östersunds Kommun.

5.3 Samverkan mellan privata och offentliga aktörer: med sikte på boende, trygghet och service för en åldrande befolkning

Ett syfte med studien är att i samverkan med deltagande företag identifiera och analysera hur fastighetsbolag (främst Diös och HSB Mitt) kan samverka med varandra och med privata näringsidkare, kommuner och andra offentliga aktörer, ideella föreningar och enskilda individer för att skapa förutsättningar för hållbart byggande och utveckling av olika boendealternativ för en åldrande befolkning.

I intervjustudien har diskussionen kring samverkan framförallt utgått från de tre projekt som planeras på respektive ort. Här handlar det om samverkan mellan en rad olika aktörer: mellan olika privata fastighetsbolag, mellan fastighetsbolag och privata företag eller vårdutförare samt mellan privata fastighetsbolag och olika kommunala aktörer. Samtliga aktörer betonar dock betydelsen av goda och väletablerade relationer samt tidigare samarbeten för en god samverkan och dialog. Till viss del har också olika former av samverkan beskrivits som lösningar på de problem och hinder som diskuterats i tidigare kapitel. I följande avsnitt redogörs för olika typer av samverkan mellan så väl privata som offentliga aktörer, avsnittet avslutas sedan med en sammanfattande diskussion kring hinder och förutsättningar för samverkan.

5.3.1 Samverkan mellan Diös och HSB Mitt

Den planerade 3D-fastigheten, kvarteret Noten, i Sundsvall kan beskrivas som ett unikt samarbetsprojekt mellan två privata fastighetsbolag, Diös och HSB Mitt. Förutom att projektet är tänkt att inkludera såväl privata som kommunala aktörer är det ett unikt samarbetsprojekt så till vida att det bygger på ett samarbete mellan

två konkurrerande aktörer på fastighetsmarknaden. Fastän Diös och HSB Mitt kan beskrivas som konkurrerande aktörer på en gemensam fastighetsmarknad finns väletablerade relationer och samarbeten emellan de båda fastighetsbolagen. Fastighetsbolagen samarbetar till vardags, till exempel ansvarar HSB för all yttre skötsel av Diös fastigheter i Östersund (Marknadsområdeschef Diös Jämtland).

Marknadsområdeschefen för Diös i Västernorrland beskriver hur de båda fastighetsbolagen egentligen inte konkurrerar med varandra då de vänder sig till olika marknadssegment. Fastighetsbolagen beskriver sitt samarbete som kompletterande, snarare än konkurrerande, till varandra, då Diös främst äger och förvaltar affärslokaler och hyreslägenheter medan HSB framförallt har bostadsrätter i sitt bestånd. Planen vad gäller 3D-fastigheten är att Diös äger och förvaltar de kommersiella ytorna, eventuellt vårdboende samt eventuella hyresrätter (inklusive trygghetsboende), medans HSB äger bostadsrätterna, vilket beskrivits i tidigare avsnitt. Representanter från de båda fastighetsbolagen i Sundsvall betonar betydelsen av att utgå från de äldres efterfrågan och behov, vilket kan betecknas som projektets marknadsförutsättningar. Därför ses även ideella föreningar såsom PRO och SPF (Sveriges pensionärsförbund) samt deras medlemmars uppfattningar som viktiga samarbetspartners för ett projekt såsom kvarteret Noten (Marknadsområdeschef Diös Västernorrland; Ansvarig för nyproduktion HSB Mitt Sundsvall).

5.3.2 Samverkan mellan privata fastighetsbolag och andra privata aktörer

För att kunna erbjuda sina kunder en god service så samarbetar fastighetsbolagen med en rad olika privata aktörer såsom vårdutförare, apotek och restauratörer. Sådana samarbeten aktualiseras inte minst i relation till de olika projekten. I planeringen av Björneborg 11 i Sundsvall beskrivs det till exempel vara av central betydelse att koppla olika privata aktörer till projektet, inte bara för att kunna erbjuda de boende en lämplig service, utan det är även ett sätt att göra projektet kommersiellt gångbart. I planeringen av kvarteret Noten ingår inte bara privata aktörer i form av olika service- eller vårdutförare, tanken är även att fastigheten ska inrymma kommersiella affärer och en restaurang som näringsidkare kan hyra av Diös (Marknadsområdeschef Diös Västernorrland).

När samverkan diskuteras ur de privata aktörernas perspektiv, såsom med företagaren som bedriver restaurangverksamhet och utkörning av mat till äldre, blir det tydligt att huvudmannen eller hyresvärden är av central betydelse för vilken form samarbetet kan ta vad gäller de tre projekten. Om till exempel kommunen är hyresvärd är restaurangföretagets eventuella deltagande ett ämne för upphandling (LOU). Om Diös eller HSB Mitt är hyresvärd kan restaurangföretaget istället gå in som hyresgäst.

Utöver redan existerande relationer och samarbeten finns det också visioner om framtida möjligheter till nya samverkansformer. Vid intervjuerna framkom att de privata företagen ofta kommer in sent i planeringsprocessen av nya fastighetsprojekt. En fördel som lyfts fram vid diskussionerna kring de tre projekten är att som privat företagare få vara med från början, vilket skulle erbjuda helt andra samarbetsmöjligheter och möjligheter till inflytande vad gäller till exempel lokalens utformning redan i planeringsstadiet. (Restaurangföretagare Compass Group Norrland). Möjligheter till nya samverkansformer lyfts framförallt fram av verksamhetschefen för HSB omsorg. Till exempel betonas betydelsen av att inkludera ännu fler aktörer i samverkan för en god äldreomsorg. Framförallt glesbygden skulle tjäna på att även inkludera ideella krafter för att stödja såväl hemtjänst som vård- och omsorgsboenden. Verksamhetschefen lyfter även fram ett önskemål om att i framtiden göra det möjligt att bedriva en mer samordnad vårdinsats, där det inom hemtjänsten blir möjligt att arbeta i team som inkluderar både ordinarie vårdpersonal, hemsjukvård och rehabiliterings-personal. Detta oberoende om personal är privat-, kommunalt eller landstingsanställda.

5.3.3 Samverkan mellan privata fastighetsbolag och offentliga aktörer

Samverkan med, och goda relationer till, kommunen beskrivs som en nödvändighet av de privata fastighetsbolagen, privata företag och vårdutförare. För att privata fastighetsbolag ska våga ta den ekonomiska risk som det innebär att bygga äldreboende i egen regi krävs det till exempel att kommunen köper platser (Marknadsområdeschef Diös Västernorrland). Ett annat önskemål är att när kommunen går in som hyresgäst också gör detta långsiktigt. Både HSB och Diös efterlyser långsiktiga hyresavtal, gärna 20-års avtal.

Samtliga representanter från fastighetsbolagen i Jämtland och Västernorrland uppger att de har väletablerade och redan befintliga relationer till de olika kommunerna inom vissa områden och att detta är en förutsättning för god samverkan. Marknadsområdeschefen för Diös i Jämtland beskriver hur fastighetsbolaget har många bygglovs- och detaljplansärenden liggande på kommunen vilket innebär att det finns en väletablerad ingång till kommunala tjänstemän. Sådana kontakter skapar möjligheter för mer flexibla lösningar. Framförallt förs det aktiva dialoger med i Östersunds kommun vad gäller behovet av fastigheter och bostäder i kommunen.

Det händer även att fastighetsbolagen får direkta förfrågningar från kommunerna vad gäller att skapa fastigheter för olika typer av boenden i kommunal regi. Så var till exempel fallet med projektet Björneborg 11 i Sundsvall som initierades på en förfrågan från Sundsvalls kommun angående möjligheten att omvandla befintliga fastigheter till korttidsboende. (Marknadsområdeschef Diös Västernorrland). På

ett liknande sätt har de propåer och förfrågningar som Diös fått från dels kommunen och dels Migrationsverket om vård- och omsorgsboende respektive flyktingboende varit en påskyndande drivkraft vad gäller idén till att utveckla fastigheten Kommunalmannen 4. Marknadsområdeschefen för Diös i Jämtland betonar att deras satsningar är behovsgrundade och att bedömningarna grundar sig på dialoger med framförallt kommunen vad gäller satsningar på vård- och omsorgsboende eller barnomsorg/skola men även med migrationsverket för att känna av behovet för till exempel flyktingboende. Fastighetsbolaget ser också en möjlighet i att först bygga om för flyktingboende för att sedan kunna bygga om fastigheten till äldreboende, beroende på hur behovet ser ut eller förändras. Här blir kommunens beslut att eventuellt lägga ner befintliga vård- och omsorgsboenden för att satsa på nya av central betydelse för Diös möjligheter att satsa på vård- och omsorgsboende.

Kommunen ses som en attraktiv men svårlockad hyresgäst av de privata fastighetsbolagen i så väl Sundsvall som Östersund eftersom kommunens verksamhet ofta bygger på principen att de själva ska äga fastigheterna där de bedriver verksamhet. Av affärschefen för HSB Mitt i Jämtland beskrivs det som *"självklart intressant"* att utveckla, eller *"förädla"*, en fastighet som inte behövs i sitt nuvarande skick till en förskola eller äldreboende, så länge det finns en stabil och långsiktig hyresgäst, vilket de anser att kommunen är. Diskussioner kring olika samarbetsprojekt där kommunen skulle gå in som hyresgäst har alltid funnits, menar affärschefen för HSB Mitt i Jämtland samtidigt som han understryker att sådana samarbeten i princip förutsätter ett påskrivet hyreskontrakt med kommunen innan HSB vågar gå in i en sådan affär/satsning. En sådan kontraktskrivning omöjliggörs dock av lagen om offentlig upphandling (LOU) enligt både tjänstemän och politiker (Tjänsteman teknisk förvaltning Östersunds kommun; Majoritetspolitiker 1 Östersunds kommun).

Samtidigt som fastighetsbolagens relationer till kommunerna beskrivs som överlag goda och väletablerade så förekommer också en frustration över kommunens handläggning och hantering av bygglovsärenden som upplevs vara allt för långsam. En alltför långsamhantering av bygglovsärenden beskrivs som ett problem för nyetableringar av äldreboenden (Verksamhetschef HSB Omsorg). För att privata aktörer ska våga satsa på att bygga i egen regi krävs goda relationer till kommunen samt att kommunala aktörer är samarbetsvilliga genom att effektivisera handläggningen och planarbetet menar verksamhetschefen för HSB omsorg, en inställning som delas av så väl representanter för HSB Mitt som Diös.

Även kommunala aktörer påpekar betydelsen av att föra aktiva dialoger med de privata fastighetsbolagen. I sitt övergripande arbete med tillgänglighet beskriver en tjänsteman vid vård- och omsorgsförvaltningen i Östersund hur denna har en

aktiv dialog med de större privata fastighetsbolagen i Östersund vad gäller tillgänglighetsanpassningar av deras bostäder och lokaler. De små privata hyresvärdarna och fastighetsägarna är däremot svårare att ”fånga upp”. I Östersund finns det dessutom ett fåtal samarbeten mellan kommunen och privata fastighetsbolag där kommunen bedriver verksamhet i lokaler som hyrs av privata fastighetsbolag. Ett sådant exempel är att barn- och utbildningsförvaltningen hyr lokaler av Diös. Vård- och omsorgsförvaltningen i Östersund har däremot inga sådana samarbeten enligt tjänstemannen från den tekniska förvaltningen på Östersunds Kommun.

I Sundsvalls kommun samarbetar privata och offentliga aktörer med att framställa ett bostadspolitiskt program (Tjänsteman strategisk planering Sundsvalls Kommun). Det bostadspolitiska programmet har tagits fram med hjälp av olika aktörer som inbjudits till dialogmöten där även medborgarperspektivet har inkluderats, bland annat genom inbjudningar till pensionärsråd. Däremot ses implementering och användning av programmet som en utmaning internt inom kommunen. Drakfastigheter, Sundsvalls kommuns interna fastighetsägare, har också en modell för samverkan som framförallt sker med kommunerna Gävle och Umeå då de bedöms vara av ungefär samma storlek och samma karaktär. Representanten för Drakfastigheter, anger också att man har valt att hämta viss inspiration från Linköpings kommun som framhålls som ett bra exempel som ligger i framkant. Till mindre del har man också kontakter med Östersunds kommun men då gäller det snarare ekonomiska frågor som administration, underhåll och avskrivning.

5.3.4 Förutsättningar och hinder för samverkan

Det här avsnittet har på olika vis berört förutsättningar och hinder för fastighetsbolagens samverkan med såväl privata som offentliga aktörer. Sammanfattningsvis blir det tydligt att betydelsen av en god och aktiv dialog understryks av både privata och offentliga aktörer samt att såväl de privata fastighetsbolagen som kommunala tjänstemän upplever att det finns en god och väletablerad relation dem emellan. Goda och väletablerade relationer i det vardagliga arbetet skapar goda förutsättningar för samverkan, dels mellan de privata fastighetsbolagen men även mellan de privata fastighetsbolagen och kommunala tjänstemän. Betydelsen av goda och väletablerade relationer lyfts även fram av de privata aktörerna, såsom HSB omsorg, som menar att det är en central förutsättning för deras möjligheter att bedriva verksamhet.

Samtidigt kan privata aktörer uppleva att de kommer in i olika samverkansprojekt för sent för att kunna vara delaktiga och påverka. När det gäller privata aktörers, såsom restaurangföretaget Compass Group, möjligheter till att samverka med kommunen så lyfts lagen om offentlig upphandling (LOU) fram som ett hinder,

då denna omöjliggör långsiktiga avtal. LOU lyfts även fram som ett hinder av representanter för de privata fastighetsbolagen som skulle önska att det fanns på förhand utlovade hyresavtal med kommunen för att fastighetsbolaget ska våga satsa på sådana samarbeten, några möjligheter till sådana avtalsskrivningar finns dock inte inom ramen för lagen om offentlig upphandling.

I intervjumaterialet förekommer också visioner om framtida och utökade samarbetsformer vad gäller boende, vård och omsorg för äldre. Till exempel skulle verksamhetschefen för HSB omsorg gärna se ökad samordning av vårdinsatser där fler aktörer inkluderas. En av de intervjuade majoritetspolitikerna i Östersund ser också gärna ett inkluderande av ännu fler aktörer inom äldrevård och omsorg och menar att det finns flera goda exempel inom den ideella sektorn. Majoritetspolitiker 2 i Östersund skulle gärna se att den ideella sektorn, såsom Röda Korset och Svenska Kyrkans verksamhet, också inkluderades i större omfattning vad gäller äldrevård och omsorg. Inom den ideella sektorn finns en god kunskap vad gäller stöd och aktiviteter gentemot just äldre och många äldre också har en positiv inställning till och goda erfarenheter av sådana frivilligorganisationer, menar majoritetspolitikern. Den intervjuade majoritetspolitikern kommer därför att arbeta för ett underlättande för även civila aktörer att gå in och lägga anbud, likt de privata vårdutförarna. Något som majoritetspolitikern menar skulle öka mångfalden inom äldreomsorgen och bemöta den stora variation av önskemål som finns bland äldre idag. (Majoritetspolitiker 2 Östersunds kommun).

6. Sammanfattande slutsatser

I denna rapport har vi tagit utgångspunkt i den demografiska förändring som Sverige står inför och i samverkan med fastighetsbolagen Diös och HSB Mitt identifierat och analyserat tre delfrågor relaterade till äldres boendesituation. Dessa har tematiserats under rubrikerna hinder och problem, samverkan och innovativa exempel. Utifrån förstudiens frågeställningar har följande slutsatser identifierats:

Diös och HSB Mitt står inför flera utmaningar när det gäller att erbjuda bostäder för en åldrande befolkning. Det handlar inte bara om nybyggnationer av olika typer av boende för äldre, fastighetsbolagen brottas även med hur de ska kunna anpassa redan befintliga bostäder för att äldre inte ska behöva lämna sina hem till följd av bristande tillgänglighet.

För att avgöra behovet av bostäder för äldre betonar de privata fastighetsbolagen vikten av att ha en aktiv dialog med såväl kommuner som PRO och andra intresseorganisationer. Det behövs för att kunna erbjuda boenden som efterfrågas

och för att kunna göra det vid rätt tidpunkt. Information och dialog är därför av stor vikt.

Att bygga vård och omsorgsboenden i privat regi innebär ett risktagande för de privata fastighetsbolagen. För att det ska bli lönsamt krävs långsiktiga hyresgäster och avtal och om möjligt en garanti om minst 50 vårdplatser. Det sistnämnda innebär att det kan bli svårt att satsa i mindre orter och kommuner, om inte samverkan och innovativa lösningar kan komma till stånd.

Den samverkan som finns mellan privata fastighetsbolag och andra privata aktörer existerar främst inom ramen för de olika boendeprojekt som behandlas inom ramen för förstudien. De privata fastighetsbolagen beskriver hur samverkan med andra privata aktörer som apotek, restauratörer och privata vårdutförare är av stor betydelse för att kunna erbjuda de boende god service. De andra privata aktörerna beskriver i sin tur att de är positiva till en dylik samverkan, om än i olika hög grad beroende på marknadsförutsättningar såsom prognostiserat kundunderlag. En god relation till och samverkan med kommunen beskrivs som en central förutsättning för att privata fastighetsbolag ska kunna satsa på olika typer av boende för äldre.

Inom ramen för förstudien har flera innovationer och nysatsningar identifierats. Diös satsning på innovativt äldreboende i form av en 3D-fastighet i kvarteret Noten kan nämnas som en nysatsning som inbegriper unika samarbetsformer och ägande. Samtidigt satsar de kommunägda fastighetsbolagen på nya trygghetsboenden för att försöka möta upp efterfrågan, i både Sundsvall och Östersund.

Vi övergår nu till att låta detta material ligga till grund för en analys av vad vi uppfattar som kvarstående utmaningar men vi höjer också blicken för att diskutera hur sådana utmaningar kan mötas genom ett förslag till genomförandeprojekt.

6.1 Kvarstående utmaningar

Landets kommuner är ålagda att anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Dessa riktlinjer ska grundas på en djupgående analys och kräver således ett underlag som exempelvis innefattar kartläggningar av bostadsbestånd, flyttmönster, analyser av den demografiska utvecklingen, bostadsbehov för särskilda grupper men också prognoser och omvärldsbevakning. I mellersta Norrland framgår att många av kommunerna brister i detta åtagande. Grundat på detta blir en slutsats som ligger nära till hands att många av kommunerna saknar både tillräckligt underlag och analyser av sin lokala bostadsmarknad. Ett sådant analysarbete hade

rimligtvis varit av vikt för arbetet med att långsiktigt formulera strategier för hur äldres boendesituation ska kunna förbättras och kunna erbjuda dem möjligheten ”att leva i goda bostäder” (1§ BFL). Problem existerar emellertid även i kommuner som har formulerat och antagit sådana riktlinjer. Tjänstemän från Sundsvalls kommun anger att det är oklart men också utmanande att förmå de olika förvaltningarna att gemensamt och sammanhängande implementera dessa riktlinjer. Återigen aktualiseras problemen med att åstadkomma samordning inom organisationer som till sin natur är uppbyggd efter en ”stuprörslogik” (jmf. Pollit, 2003). En rekommendation torde vara att redan i arbetet med att formulera riktlinjer försöka reflektera över hur en effektiv implementering ska möjliggöras.

Denna sistnämnda samordningsproblematik har också kommit i dagen på andra håll i det analyserade materialet. Sådana krockande logiker kan identifieras på flera håll. Både *inom* Sundsvalls respektive Östersunds kommun ges flera exempel på hur olika nämnder och förvaltningar arbetar på vitt skilda sätt med lokalfrågor. Dessa olika arbetssätt grundas delvis på olika förväntningar på förvaltnings-organisationen och skapar svårigheter för tjänstemän att arbeta långsiktigt och strategiskt. Ett än mer konkret exempel handlar om den fastighetsstrategi som ska formulera Sundsvalls kommun långsiktiga plan för sina fastigheter men som tolkats olika av de olika politiska blocken. Detta kan förvisso vara ett naturligt uttryck för ett politiskt spel men är samtidigt ett olyckligt exempel på hur vaga formuleringar skapar oklarheter även för privata aktörer och deras möjligheter att verka på lokala bostadsmarknader.

Även *mellan* privata och offentliga aktörer har logiker som krockar verkat försvårande för ambitioner om samverkan. Förvisso nämner intervjuade representanter från de undersökta fastighetsbolagen att man har etablerade relationer till sina respektive kommuner. Upparbetade kanaler som skulle kunna möjliggöra framgångsrika former för samverkan existerar således. Olika synsätt eller filosofier riskerar dock att kollidera; privata aktörers krav på avkastning respektive kommuners ambition om låga kostnader och egen kontroll. Att både Sundsvalls och Östersunds kommun har principen att de själva ska äga de innehav där de bedriver långsiktig verksamhet innebär dock inte att samverkan med den privata marknaden vore omöjlig. Ett tidigare givet exempel på detta är de möjligheter som 3D-fastigheter erbjuder. Att kommunala företrädare, och då primärt tjänstemän, har låg tilltro till fastighetsbolag som ägare av exempelvis vård- och omsorgsboenden är möjligtvis ett större hinder. Tjänstemän i Sundsvalls kommun anger att man inte vill riskera att involvera privata företag i alltför stor utsträckning med tanke på konkursrisk. Tillika menar man att deras begränsade erfarenhet av att erbjuda boenden för äldre också är försvårande. Utan att bedöma rimligheten i dessa påståenden går det ändå att notera att det från kommunalt håll finns gott om argument som kan användas mot tanken på att låta privata

fastighetsbolag involveras som alternativ för bostäder för äldre. Samtidigt finns ett stort behov av samverkan mellan privata och offentliga aktörer såsom vid framtagande och implementering av de tidigare nämnda riktlinjerna för bostadsförsörjning. Med andra ord, det förefaller viktigt att få till stånd en arena där båda sidor kan verka för att tillsammans skapa bostäder för alla.

Dock menar vi även att det finns en tystnad i materialet, dvs. att det finns saker som informanterna inte pratar om, i vart fall inte särskilt mycket, och det är de äldre själva. Utifrån de offentliga aktörernas perspektiv presenteras de äldre i våra intervjuer snarast som en planeringskategori än människor med behov och önskemål. Man räknar på antalet äldre, talar om flyttkedjor där äldre kan tänkas flytta ur sina hus och ge plats åt yngre och barnfamiljer och de äldre ses som en utmaning för kommunal service i hela kommunen. Ur de privata aktörernas perspektiv omnämns de äldre som potentiella kunder för olika företag och köpare av välfärdstjänster. Samtidigt som kunderna kanske snarare är de äldres anhöriga som behöver bra platser för parkeringar när de ska besöka sina äldre, ställen att fika på och gemensamhetsytor att umgås på. Man talar sällan eller aldrig om de äldres behov i relation till byggande av bostäder, deras önskemål och livsvillkor.

Sammantaget uppstår i intervjuerna en avpersonalisering där de äldre upphör att vara personer med behov och känslor som sträcker sig bortom den kommunala planeringen och de privata företagens tjänsteutbud. De betraktas ofta som en homogen grupp, ”äldre” men de beskrivs samtidigt på ett ambivalent sätt. Ena gången framstår de som pigga omsorgskonsumenter som gör aktiva val på en marknad och nästa gång som personer som endast är en omsorgsgrupp eller kundgrupp i relation till sina anhöriga.

Avslutningsvis är det ofrånkomligt att nämna hur lagar upplevs inverka på de olika aktörernas ambitioner. I varken Sundsvall eller Östersund är vård- och omsorgsboenden tillåtna enligt LOV vilket naturligtvis upplevs som begränsande för aktörer som Diös och HSB Mitt. Hade det motsatta gällt hade en ny marknad öppnats upp för privata aktörer. Även LOU har stor inverkan på hur man från var sitt håll arbetar med dessa frågor och riskerar att ett moment 22 uppstår. Att för privata aktörer bygga eller ombygga vård- och omsorgsboenden utan några som helst garantier om att det finns en efterfrågan för detta från kommunalt håll skapar dåliga incitament. Å andra sidan kan kommuner inte på förhand ställa upp sådana garantier då detta måste upphandlas enligt föreskrivna förfaranden. Konsekvensen blir att det överhuvudtaget blir svårt att upphandla denna form av boenden och på så vis skapas ytterligare ett skäl till att kommuner väljer att själva projektera för dem och sedan även äga dem. Samverkan med privata aktörer försvåras av dessa reglerande omständigheter.

6.2 Förslag till genomförandeprojekt – innovativa exempel

Det tredje delsyftet med studien var att i samverkan med deltagande företag identifiera och analysera möjliga ekonomiska, organisatoriska och lokala sociala innovationer i syfte att utveckla trygga boendemiljöer med adekvat service och omsorg för äldre på ett långsiktigt hållbart sätt. Genom förstudien har tre sådana exempel identifierats, vilka under intervjuarbetet framhållits som särskilt viktiga. Dessa lokala initiativ skulle kunna utvecklas och spridas via ett framtida genomförandeprojekt.

6.2.1 Flera ägare och verksamheter under ett tak – 3D-fastighet

Som tidigare beskrivits planeras kvarteret Noten att bestå av en 3D-fastighet utgörandes av flera olika fastighetsindelningar med flera olika ägare. Tanken från Diös sida är att Diös själva äger de kommersiella ytorna samt eventuella hyresrätter, inklusive trygghetsboende, och HSB Mitt producerar bostadsrätter medan Sundsvalls kommuns kommunala bolag Skifu äger parkeringen. Gällande ett eventuellt vård- och omsorgsboende är tanken att det antingen ägs i regi av HSB Omsorg eller av Sundsvalls kommun.

Intervjuerna pekar på ett antal viktiga omständigheter som kan tänkas influera detta projekt. För det första påpekar representanter från Diös att för att denna stora investering ska kunna realiseras måste fastigheterna fyllas med innehåll som är kommersiellt möjlig (Kundansvarig kommersiella fastigheter Diös Västernorrland). En diversifiering med hjälp av en 3D-fastighet är således viktig men det inbegriper också att de olika verksamheterna i en sådan fastighet fyller ett gemensamt behov. För det andra poängteras vikten av flexibla tekniska lösningar som möjliggör anpassning av fastigheterna om marknads-förutsättningarna kräver detta (Ansvarig nyproduktion HSB Mitt Sundsvall). För det tredje måste intresset även de kommunala aktörerna vara intresserad av en dylik 3D-fastighet. Kommunens intresse för att själv ansvara för parkeringsfastigheten är beroende av att en rimlig ekonomisk modell presenteras, eller som det uttrycktes i en intervju: *"Om de* [Diös] *presenterar en ekonomisk lösning som fungerar både för dem och för oss. Vi kan äga och hyra ut"* (Representant Industrifastigheter Skifu AB Sundsvalls Kommun). Även när det gäller möjligheten till ett vård- och omsorgsboende finns ett visst intresse. Man uppfattar detta som ett lockande alternativ då det skulle innebära att kommunen själv skulle äga sin fastighet och på så vis kunna ha full kontroll på ett vård- och omsorgsboende (Tjänsteman koncernstab Sundsvalls Kommun). För det fjärde gäller att det även finns ett intresse från andra tänkbara privata samarbetspartners. Från intervjuer framgår dock att intresset vad gäller 3D-fastigheten skiljer sig åt beroende på vilket slag av verksamhet som informanten bedriver. Restaurangföretagaren (Compass Group Norrland) ser stora möjligheter med att

ingå i en 3D-fastighet och ser det som positivt till att de i så fall tillfrågas och introduceras tidigt i processen. En situation med många olika verksamheter i näraliggande fastigheter skapar ett bra kundunderlag och flera olika tänkbara affärsmodeller. Apoteksföretagaren (Apoteket Hjärtat) svarar dock att etablering i en 3D-fastighet inte skapar något automatiskt mervärde. Apoteket är intresserat av att finnas där kundflödena är stora, dvs. i närheten av livsmedelsbutiker och liknande, oavsett fastighetens konstruktion.

6.2.2 Flexibla lösningar – inom väggarna

Det andra innovativa exemplet handlar också om att åstadkomma flexibla fastighetslösningar men i detta fall inte genom indelning av fastigheter utan utifrån möjligheten att med enkla medel kunna anpassa fastigheternas funktion till olika verksamheter. I planen för fastigheten Kommunalmannen 4 i Östersund finns en etablerad tanke om att åstadkomma en flexibel modell som innebär att fastigheten förhållandevis snabbt ska anpassas till olika verksamheter. Det som nämns av Diös representant är att fastigheten skulle kunna inhysa antingen särskilt boende för äldre eller fungera som anläggningsboende för asylsökande. Ett antal olika skattetekniska aspekter inverkar på hur lönsam en sådan kalkyl blir men den stora fördelen med en flexibel modell är att kunna anpassa fastigheten till den efterfrågan som finns. Redan på planeringsstadiet upplevs det dock som viktigt att den typen av målsättningar vägs in. Efter propåer från dels kommunen och dels migrationsverket verkar det finnas en efterfrågan som påskyndar funderingar kring hur fastigheten bäst ska utnyttjas (Marknadsområdeschef Diös Jämtland). Andra likartade tankegångar som har framhållits i intervjuerna är idén om att låta boendes utformning och tillgänglighet möjliggöra för personer att bo kvar i samma kvarter trots att man kommer till nya skeden i livet som medför nya behov och önskemål (Ansvarig nyproduktion HSB Mitt Sundsvall).

6.2.3 Tillgänglighet och design för alla – en stabil grund

Det tredje innovativa exemplet hämtas Östersunds kommuns interna organisation. I sin övergripande satsning på tillgänglighet har kommunen tillsatt en projektanställd tillgänglighetsstrateg. Tillgänglighetsstrategen arbetar för att ”design för alla” ska genomsyra såväl den offentliga verksamheten som samhällsplaneringen i stort. Tillgänglighetsstrategen syftar till att åstadkomma god tillgänglighet för *alla* men när det gäller arbetet för just äldre är målsättningen framförallt att deras bostäder, så väl befintliga som nybyggnationer, ska vara funktionella för äldres behov, ingen ska behöva lämna sin bostad för att den brister i tillgänglighet. När det gäller anpassning av bostäder kan det handla om att skapa förutsättningar för de äldre att själva ta sin in och ut ur sin bostad samt att de själva ska kunna utföra vardagliga sysslor som att slänga soporna utan att få hjälp av hemtjänst. På så vis stärker en ökad tillgänglighet i de äldres bostäder deras möjligheter att leva ett självständigt liv, samtidigt som det minskar belastningen

på hemtjänsten (Tjänsteman vård- och omsorgsförvaltningen Östersunds Kommun).

Att arbeta för tillgänglighet övergripande och strategiskt, där samtliga av kommunens förvaltningar inkluderas och där arbetet även sträcker sig utanför den kommunala verksamhetens gränser för att inkludera privata hyresvärdar, kommersiella lokaler och stadsplanering är ett nytt sätt att arbeta, då frågorna traditionellt har ansetts ligga inom vård- och omsorgsförvaltningens ansvarsområde. En sådan satsning ger tillgänglighetsfrågan hög prioritet och visar också på behovet av samverkan mellan kommunens olika förvaltningar likväl som mellan offentlig och privat verksamhet för att så väl det privata som det offentliga rummet ska bli tillgängligt för alla.

Referenser

Bellman, L., Gebert Person, S., Kulander, M. och Lind, H. (kommande) Boende för äldre: en studie av 10 kommuner. KTH, Inst. för fastigheter och byggande.

Bovaird, T. 2004. Public-Private Partnerships: from contested concepts to prevalent practice. *International Review of Administrative Sciences*, Vol. 70, Nr. 2, 198-215.

Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen, Rapport 2012:12

Budgetunderlag 2012-2014 bilaga: Analys av svaga bostadsmarknader. Statens kreditnämnd. 2006. Dnr. 52-308/06

Devine, F. 2002. Qualitative Methods, I (red.) Marsh, D., Stoker, G., *Theory and Methods in Political Science, Palgrave Macmillan*, New York

Esaiasson, P., Gilljam, M., Oscarsson, H. och Wängnerud, L. 2012. *Metodpraktikan: Konsten att studera samhälle, individ och marknad*, Nordstedts Juridik, Stockholm

Faraquharson, K. 2005. A Different Kind of Snowball: Identifying Key Policymakers, *Social Research Methodology*, vol. 8, issue 4, s. 345–353

Förordning (2007:159) om investeringsstöd till äldrebostäder mm

Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Giritli Nygren, K. Nyhlén, S. & Gillander Gådin, K (2014) *Kvarboende vid marknadens ände – boendeformer, genus och hälsa i regional politik och praktik.* Forum för Genusvetenskap vid Mittuniversitetet, Länsförsäkringars forskningsfond. www.lf.se

Kernaghan, K. 1993. Partnership and Public Administration — Conceptual and Practical Considerations, *Canadian Public Administration* 36(1): 57–76.

Kommittédirektiv 2013:68 EU-rättsliga förutsättningar för kommunal bostadspolitik, Socialdepartementet

Kommittédirektiv 2014:44 En förbättrad bostadssituation för äldre

Länsstyrelsens medverkan i rullande översiktsplanering Rapport nr 2011:8, Länsstyrelsen i Stockholm

Nyhlén, S. 2013. Regionalpolitik i förändring – En fallstudie av regionalpolitikens aktörer och former i Åre kommun, doktorsavhandling, Mittuniversitetet

Pollit, C. 2003, "Joined-up Government: a Survey", *Political Studies Review*, Vol. 1, No. 1, s. 34-49.

Regeringens Proposition 1992/93:58 om Bostadsanpassningsbidrag mm.

Regeringens skrivelse (skr 2013/14:247) om Riksrevisionens rapport om bostäder för äldre i avfolkningsorter

Riksrevisionens granskningsrapport (RIR 2014:2) Bostäder för äldre i avfolkningsorter

Regeringsformen (1974:152)

Rosenau, P. V. (ed.), 2000. *Public–Private Policy Partnerships*. Cambridge, MA: MIT Press.

SFS (1991:900) Kommunallag

SFS (2000:1383) Lag om kommunerna bostadsförsörjningsansvar mm

SFS (2001:453) Socialtjänstlag

SFS (2007:1091) Lag om offentlig upphandling

SFS (2008:962) Lag om valfrihetssystem

SFS (2010:879) Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

SFS (2010:900) Plan- och bygglag

skl.se/riksavtalet

SOU 2008:113. Bo bra hela livet. Äldreboendedelegationens slutbetänkande

Tansey, O. 2009. Process Tracing and Elite Interviewing: A Case for Non-probability Sampling, I (red.) Pickel, S., Pickel, G., Lauth, H. & Jahn, D. *Methoden der Vergleichenden Politik- und Sozialwissenschaft*, GWV Facherverlage GmbH, Wiesbaden

Varför kan inte behovet av särskilda boendeformer tillgodoses? - Regeringsuppdrag till Boverket och Socialstyrelsen 2003-04-03) http://www.socialstyrelsen.se/publikationer2004/2004-110-2

Wetterberg, G. 2013. Dagens situation – framtidens utmaningar i Wiklund och Melin (red). *Bo bra på äldre dar*. Malmö: Exaktaprinting, s. 15-23.

Wånell, S. E. 2004. Att åldras tillsammans: en bok om åldrandet och äldreomsorgen. Stockholm: Stiftelsen Stockholms läns äldrecentrum.

Årsredovisning och koncernredovisning, för Diös Fastigheter AB, 2013

Årsredovisning 2013, HSB Omsorg

Webbadresser

www.kunskapsguiden.se – ”Boende för äldre personer” 2014-09-04

www.kolada.se 2014-09-15

www.boverket.se – ”Bostadsmarknadsenkäten 2014” 2014-06-12

www.regeringen.se – “xxx” 2014-09-15

Mittuniversitetet
MID SWEDEN UNIVERSITY

RCR Working Paper Series
2015:1

ISBN 978-91-88025-05-0