



Underlätta äldres boende i det befintliga fastighetsbeståndet

Pilotstudie i Familjebostäders Blackeberg - del av EU-projektet e-IRFPP

Sammanfattning och slutsatser av pilotstudien

Annika Johansson
Familjebostäder

Cecilia Jensfelt
Cecilia Jensfelt AB

September 2007

e-IRFPP



Education and Culture

Leonardo da Vinci

Innehållsförteckning

	Sidan
1	3
2	4
3	5
3:1	6
3:2	8
3:3	9
3:4	10
3:5	12
4	15
4:1	15
4:2	16
4:3	17
4:3:1	18
5	19
6	20
7	21

Bilaga 1

Fördjupad inventering av Familjebostäders bostadsfastigheter i Blackeberg ur de äldres perspektiv, Cecilia Jensfelt AB maj 2007

1 Bakgrund

År 2015 förväntas antalet invånare i åldersgruppen 65-79 år i Sverige ha ökat till drygt 1,4 miljoner, vilket motsvarar 15 procent av befolkningen. År 2035 beräknas drygt 23 procent av Sveriges befolkning vara 65 år och äldre. I Stockholm beräknas samma grupp öka med 45 procent till år 2030.

För att fler äldre ska kunna bo kvar i sin hemmiljö även när rörelseförmågan i olika grad är nedsatt, krävs en god fysisk tillgänglighet i boendemiljön. I första hand för att kunna förflytta sig säkert i och runt bostaden. Närhet till samhällelig och kommersiell service blir också viktigare med ett ökat kvarboende.

e-IRFPP, ett EU-projekt om bostadsföretagens roll

Under perioden november 2005 till december 2007 deltog Familjebostäder tillsammans med SABO som svenska partners i ett EU-projekt kring frågor som rör utvecklingen av äldres boende i allmännyttiga bostadsföretag. Familjebostäder valde Blackeberg som pilotområde i projektet.

Utgångspunkten för projektet var att andelen äldre i Europa ökar och de offentliga ekonomiska resurserna för särskilda äldreboende minskar. Samtidigt finns en önskan från många äldre att bo kvar i en känd boendemiljö. Denna utveckling leder till att allt fler äldre bor kvar i sin bostad allt längre, också med ökande omsorgsbehov. Det leder i sin tur till både nya villkor och nya möjligheter för de samhällsägda bostadsföretagen.

Bostadsföretagen behöver mot den bakgrunden se över den fysiska tillgängligheten till fastigheter och bostäder och anpassa dessa till äldres behov. Det finns också anledning att se över företagens serviceutbud så att det möter behoven hos åldrande hyresgäster. För att nå framgång i detta arbete behövs strategier både för ett kortare perspektiv på 5-10 år och för ett längre på cirka 25 år.

Projektet mål var att identifiera och beskriva de behov av ny service som uppstår med ett ökat kvarboende, föreslå hur bostadsföretagens förvaltning och service till äldre kan anpassas och utvecklas samt hur kompetensutveckling kan stödja en önskad utveckling inom bostadsföretagen. Projektet har finansiellt stöd från EU-programmet Leonardo da Vinci som stödjer kompetensutveckling i olika verksamheter.

En fördjupad inventering och analys av tillgängligheten i pilotområdets fastigheter har genomförts av Cecilia Jensfelt, Cecilia Jensfelt AB, se vidare bilaga 1.

Familjebostäder har också inventerat tillgängligheten i byggnader och entréer i bolagets samtliga bostadsfastigheter. Data från inventeringen dokumenteras med hjälp av en Excel-applikation med Access-databas och uppgifterna förs in i Familjebostäders fastighetsregister FASAD.

2 Pilotområdet Blackeberg – en kort beskrivning

Familjebostäder valde Blackeberg som pilotområde för EU-projektet. Fastigheterna i Blackeberg är representativa för bolagets kärnbestånd, d.v.s. fastigheter byggda under perioden 1940-1960. Få hus har hiss och andelen hyresgäster som är äldre än 65 år är hög.

Blackeberg är en omsorgsfullt utformad tunnelbanestadsdel från början av 50-talet med idag 5 900 invånare. Avståndet till Stockholms city är ungefär 10 km. Familjebostäder äger och förvaltar 1104 lägenheter i 40 lamellhus i 3-4 våningar utan hiss och fyra punkthus i 7-9 våningar med hiss.

Trevåningshusen har smala trappor och lägenheter med små mått. **Möjligheterna** att installera hissar i trevåningshusen är i stort sett obefintliga. Hissarna i punkthusen är små med smala dörrar och hissfronter. I tre av de fyra punkthusen går hissen bara till vartannat våningsplan, därifrån nås bostäderna på angränsande våningsplan via halvtrappor.

Terrängen i Blackeberg är kuperad med många trappor och nivåskillnader på gator, gångvägar och gångstigar. Vid tunnelbanan finns ett mindre centrum runt ett torg. I centrumet finns, apotek, bank, bibliotek, livsmedelsbutik, kafé, restaurang, hälsokost, klädaffär mm.

En servicelinje förbinder olika delar av Blackeberg med tunnelbanan och centrum. De som på grund av funktionshinder inte klarar av att resa med allmänna kommunikationsmedel kan, efter prövning, få färdtjänst. Ungefär en tredjedel av Familjebostäders hyresgäster över 65 år i Blackeberg har färdtjänst.

3 Studier i pilotområdet

Fyra olika delstudier gjordes i området under tiden maj 2005–mars 2006:

1 Fördjupad inventering av Familjebostäders fastigheter i Blackeberg

Syfte: ta reda på förutsättningar för personer med begränsad rörelseförmåga att bo kvar i Blackeberg genom att kartlägga tillgänglighet och framkomlighet för äldre och var det kan vara rimligt att gå vidare och studera lösningar som kan förbättra framkomligheten.

Rapport: Fördjupad inventering av Familjebostäders bostadsfastigheter i Blackeberg ur de äldres perspektiv, september 2007, Cecilia Jensfelt AB, se vidare bilaga 1.

2 Enkät till Familjebostäders hyresgäster över 65 år i Blackeberg

Syfte: ta reda på behov av åtgärder som kan förbättra äldres boende.

Rapport: Behov och boendepreferenser bland hyresgäster över 65 år i Blackeberg, Magnus Lönn och Fredrik Peterson, examensarbete KTH, 2006

3 Fokusgrupper med äldre hyresgäster och anhöriga

Syfte: fördjupa diskussionen av enkätresultatet samt studera betalningsviljan för åtgärder i bostaden och tjänster som underlättar kvarboende.

Rapport: Betalningsvilja – åtgärder och tjänster för äldre, Jenny Blom B2B, 2006

4 Intervjuer med 26 aktörer i nätverket kring de äldre i Blackeberg

Syfte: kartlägga de olika aktörernas arbete för att underlätta äldres kvarboende samt intresse och behov av samverkan mellan dessa

Rapport: Sammanställning av intervjusvar från nätverket kring de äldre i Blackeberg av Cecilia Jensfelt AB, 2006.

I detta dokument redovisas sammanfattningar av de olika delstudierna och slutsatser kring tänkbar ny service till de äldre och dess genomförbarhet samt av de tänkbara fysiska åtgärdernas genomförbarhet och konsekvenser för bostadsföretagets verksamhet och organisation.

3:1 Fördjupad inventering av tillgänglighet och framkomlighet

1992 påbörjade Familjebostäder en upprustning i Blackeberg med ambitionen att med varsamma insatser bevara och utveckla områdets kvaliteter. Det mesta av ursprungliga inredningar och snickerier har renoverats. De största ingreppen har varit förnyade badrum med bl.a. stambyten och byte av elledningar.

Någon generell förbättring av tillgänglighet och framkomlighet gjordes inte i samband med upprustningen. I badrummen har blandaren vid stambytet alltid placerats så att den boende kan välja mellan dusch och badkar och uttag för tvättmaskin har installerats generellt. Ett skifte av handfatets och toalettstolens placering hade i vissa fall kunnat ge ett bättre svängrum. Generellt har eluttagen höjts och elskåpen blivit mer lättåtkomliga. Ett mindre antal nya tillgängliga bostäder i markplan har tillskapats i samband med stambytet. Upprustningen slutfördes under 2006 i de sista kvarteren.

Tillgänglighet - framkomlighet

Vid en inventering av bostädernas lämplighet för äldre i ett område som Blackeberg är det nödvändigt med ett pragmatiskt förhållningssätt. I inventeringen har därför två begrepp för tillgänglighet använts. Det ena är *tillgänglighet*, det vedertagna begreppet som innebär full tillgänglighet för en person som sitter i rullstol. Det andra, *framkomlighet* är ett nytt begrepp som definierats i detta projekt och innebär framkomlighet med rullator.

Verkligheten för flertalet äldre är inte att så småningom komma att sitta i rullstol. I långt större utsträckning kommer man däremot att använda rullator som säkerhet för att kunna röra sig tryggt både innanför och utanför hemmet. Det behövs därför en *rullatornorm* för att kunna dela in bostäderna i Blackeberg och liknande områden efter deras lämplighet för äldre med olika grader av rörelsehinder.

För att kunna hantera denna verklighet för äldre hyresgäster utvecklades nya definitioner och normer i den fördjupade inventeringen. Pensionärerna delades in i tre olika grupper beroende på deras rörlighet. Skillnaden mellan begreppen tillgänglig och framkomlig bostad klargjordes och en *rullatornorm* definierades för att identifiera framkomliga lägenheter. Dessutom noterades lägen där man skulle kunna tillskapa bostäder tillgängliga med rullstol. Lägenheterna delades in i sju kategorier. Utifrån denna struktur gjordes en fördjupad inventering av Familjebostäders fastigheter i Blackeberg. Se vidare bilaga 1.

Rullatornormen

Rullatornormen i Blackeberg har definierats som att en person som går med stöd av rullator på egen hand och med hjälp av ledstänger på båda sidor, klarar av högst sex nivåskillnader i en rak trappa.

Det förutsätter att man också kan ställa ifrån sig rullatorn på ett säkert ställe i närheten av trappan samt att framkomligheten utomhus är utan stora nivåskillnader. I ett annat bostadsområde kan det vara lämpligare att definiera rullatornormen på ett annat sätt, beroende på hur fastigheter och närmiljö är utformade.

Rullatornormen har den begränsningen att en person som anvisas ett boende enligt den normen snart kan få än större rörelsehinder som kräver full tillgänglighet. Detta gäller dock långt ifrån alla äldre. Rullatornormen behövs i många områden för att bostadsföretagen ska kunna anvisa ett bättre boende för äldre hyresgäster.

Gruppering av de äldre

I den fördjupade inventeringen har de äldre delats in i tre grupper efter rörelseförmåga:

Grupp A

Man går med eller utan käpp eller rullator och klarar långa trappor.

Grupp B

Man går med stöd av rullator och klarar rullatornormen.

Grupp C

Man förflyttar sig med hjälp av rullstol och kräver full tillgänglighet.

Framkomlighet till Blackebergs bostäder

I den fördjupade inventeringen har vägen fram till lägenhetsdörren studerats i samtliga entréer och trapphus. Bostädernas tillgänglighet och framkomlighet har studerats i några typfall. Generellt gäller att de ytsnåla bostäderna inte är lämpade för rullstolsburna personer.

Bostäderna har kategoriserats utifrån möjligheterna för äldre i grupperna A, B och C att nå dem. Sju kategorier har använts beroende på hur tillgängliga och/eller framkomliga entréförhållandena är eller kan bli med hjälp av anpassningar och ombyggnader.

Den fördjupade inventeringen visar att i Blackeberg är ungefär 15 procent (165st) av bostäderna rimligt framkomliga med rullator och att ungefär 3 procent (49) eventuellt skulle kunna bli tillgängliga med rullstol med olika ombyggnadsåtgärder. Dessutom skulle högst ett tjugotal nya tillgängliga bostäder kunna tillskapas genom ombyggnad av lokaler i markplan.

Cirka 20 procent av Familjebostäders hyresgäster i Blackeberg är idag äldre än 65 år och de allra flesta vill bo kvar i sina lägenheter. De flesta bostäderna är endast lämpliga för personer som kan gå utan hjälpmedel. Drygt 160 lägenheter skulle kunna erbjudas äldre som går med rullator och 38 av dessa skulle eventuellt kunna erbjudas personer i rullstol efter en ombyggnad. Enligt enkäten är det 143 pensionärshushåll som idag saknar men vill ha lägenhet med hiss.

Sammanfattningsvis stämmer tillgång och nuvarande efterfrågan på tillgängliga och framkomliga lägenheter i Familjebostäders Blackeberg på ett ungefär, under förutsättning att de lämpliga lägenheterna gick att anvisa till dem som behöver.

Familjebostäders 1104 lägenheter i Blackeberg är fördelade på sexton kvarter. Tabellen visar vilka kvarter som har tillgängliga och/eller framkomliga lägenheter samt var det finns möjligheter att tillskapa nya tillgängliga marklägenheter.

Kvarter	Antal lgh	Lgh nåbara med rullator	Lgh ev nåbara med rullstol	Möjligt tillskapa marklägenheter
Smälänningen 3	156 (26 i hisshus)	38	10	x
Skärkarlen 6	73	12	2	x
Hallänningen 2	76	11	5	x
Bohuslänningen 1	37	12	0	-
Västgöten 2	96	6	0	x
Upplänningen 3	148	13	1	-
Östgöten 1	75	2	4	x
Hälsingen 2	24	3	3	-
Svensken 3	35	0	6	x
Svensken 2	8	0	0	-
Närkingen 5	64	11	0	x
Närkingen 4	31	0	0	-
Dalmasen 4	32	0	0	-
Lappmannen 3	32	4	0	-
Skärkarlen 9	49	0	1	-
Norrmannen 7	168 (168 i hisshus)	54	6	-
Summa	1104	166	38	max 20

3:2 Enkät till Familjebostäders hyresgäster 65+ i Blackeberg

Enkäten delades ut i november 2005 till Familjebostäders 336 hyresgäster som var 65 år och äldre. Svarsfrekvensen på enkäten var 76 procent. Syftet med enkäten var att ta reda på de äldres behov och skapa underlag för åtgärder som förbättrar äldre hyresgästers kvarboende. Frågorna i enkäten var inriktade på fysiska förändringar samt tjänster och service.

Sammanfattningsvis visade enkäten att många som flyttade in i Blackeberg på 50-talet bor kvar och nu är i 80-årsåldern. De trivs och vill inte flytta från stadsdelen. Vikten av att bo kvar ökar med stigande ålder.

En rad behov av fysiska åtgärder framkommer i enkätsvaren. De flesta är behov som uppkommer på grund av nedsatt fysisk förmåga i kombination med brist på tillgänglighet och framkomlighet i trapphus, lägenheter och utemiljö.

Det stora hindret är för de flesta nedsatt rörelseförmåga. Över hälften anger att man har nedsatt rörelseförmåga. Knappt hälften har nedsatt synförmåga och hörseln är bara fullgod hos 60 procent. Över en tredjedel behöver hjälpmedel för att förflytta sig utomhus. Något färre behöver hjälpmedel inomhus.

Enkätsvaren visar också att

- Tunnelbana och bussar är det överlägset vanligaste sättet att förflytta sig längre sträckor. Knappt en tredjedel behöver färdtjänst och ungefär lika många blir skjutsade av familj eller vänner.
- Femton procent har hemtjänst minst en gång i månaden.
- Många äldre har bra kontakt med familj, vänner och grannar.

På sidorna 21-25 redovisas ett urval diagram från enkätresultatet.

3:3 Fyra fokusgrupper för betalningsvilja

Nära fyrtio personer deltog i de fyra fokusgrupper som genomfördes i januari 2006. Syftet med fokusgrupperna var att ta reda på hur betalningsviljan för bostadsanpassningar och tjänster såg ut.

Deltagarna var indelade efter ålder, 65-69 år, 70-79 år, 80- år samt en grupp anhöriga. De anhöriga var i samtliga fall barn till äldre i Blackeberg.

I närtid visade sig betalningsviljan vara låg för bostadsanpassningsåtgärder och tjänster som underlättar kvarboende. Detta gällde framförallt de äldsta åldersgrupperna. I framtiden kan dock situationen komma att se annorlunda ut. I den yngre åldersgruppen och hos de anhöriga fanns en större förståelse för att man i framtiden kan komma att få betala särskilt för olika åtgärder.

Generellt för grupperna fanns en lägre betalningsvilja för anpassningsåtgärder i bostaden, än för tjänster i hemmet. De äldre ansåg att det ligger i fastighetsägarens intresse att höja standarden i lägenheterna, det kommer ju flera till nytta. Den yngsta gruppen kunde tänka sig att betala för åtgärder i bostaden om nöden kräver det och man inte får bostadsanpassningsbidrag beviljat. Anhöriga var den grupp som hade högst betalningsvilja. Säkerhet och trygghet för en äldre anförvant visade sig vara mycket viktigt för gruppen anhöriga.

För tjänster var intresset/behovet större och därmed betalningsviljan högre, framförallt i gruppen anhöriga. Det kunde även ses som någonting positivt att Familjebostäder erbjuder dessa tjänster, eftersom utförandet då kan kvalitetssäkras/auktoriseras av bostadsbolaget.

Det är framförallt hushållsnära tjänster som skapar betalningsvilja. Med det menade man städning, tvätthjälp, handling, fönsterputsning, praktisk hjälp i hemmet etc. Samtliga grupper diskuterade en fixartjänst som man kan ringa till för praktisk hjälp i hemmet (sät-

ta upp gardiner, flytta möbler, sätta ihop möbler) eller för att ”titta till” föräldrar när man som anhörig inte har möjlighet att besöka. Den tjänsten skulle kunna motivera en liten hyreshöjning.

3:4 Intervjuer i de äldres nätverk

Till nätverket kring de äldre räknades hemtjänsten, vårdpersonal, frivilligorganisationer och kyrkan. Sammanlagt 26 personer i nätverket kring de äldre i Blackeberg intervjuades, de flesta genom personliga besök, övriga per telefon. Frågorna har handlat om generella problem för äldre, bedömning av kvarboendesituationen, förebyggande av fallolyckor, möjligheter att flytta mm.

Sammanfattningsvis var de generella problem som kan relateras till boendesituationen och som nämns i intervjuerna, avsaknad av hissar och andra fysiska brister i hus, lägenheter och utemiljö samt olika praktiska, sociala och mentala problem.

Hemtjänst

Ungefär hälften av alla personer över 65 år som bor hos Familjebostäder i Blackeberg uppger att de har hemtjänst, alltifrån varje dag till då och då. Avsaknaden av hissar medför att hemtjänsten får träda in tidigare än om det funnits hissar, en brist som kompenseras med mera stöd och service.

Skillnaden i hjälpbehov mellan dem som har mest och de som har minst hjälp är stor. En del har hemtjänst beviljad 1,5 timme per månad för inköp och ärenden. De klarar det mesta själva. Andra som är sängliggande i hemmet kan få hjälp upp till 250 timmar per månad. Då ingår städning, tvätt, inköp, mat, personlig omvårdnad och trygghetslarm.

Oro, ångest och ensamhet hos de gamla är inte hemtjänstens primära uppgift. Vårdbiträdena är dock ibland de enda personer som vissa äldre träffar och många gånger får bra kontakt med. Ett stort problem är att det ofta kommer nya vårdbiträden som de äldre inte känner igen.

Rehab-team

Kommunen har ett rehab-team som ger de äldre indirekt stöd genom att hjälpa hemtjänstens personal att få en så god arbetsmiljö som möjligt där de ska arbeta. Det uppstår ofta problem i de trånga lägenheterna där badrum och sovrum är små. Rehab-teamen söker exempelvis lösningar på problem med sängens placering och/eller toalettstolens och duschens tillgänglighet.

Hemsjukvård

Vårdcentralens hemsjukvård har sjuksköterskor som går hem till den som är för sjuk för att själv ta sig till vårdcentralen. Exempelvis ger de injektioner, tar blodprov och lägger om sår. Viss förskrivna medicin får ges av hemtjänstens personal på delegation. Via den kommunala och/eller landstingskommunala äldrevården erbjuds de äldre gratis hjälpmedel som rullstol, rullator, toalettstol, duschpall, griptång mm.

Det är svårt, både för de äldre och för övriga i nätverket, att få en bra överblick över landstingets vårdservice. Den är uppdelad på flera vårdcentraler med olika ansvar för sjukvård, rehabilitering, arbetsterapi och sjukgymnastik.

Diakoner

Kyrkans diakoner erbjuder stöd till de gamla genom samtal och genom att lyssna på den som känner oro och ångest och vill samtala kring sin livssituation. Diakonernas roll är inte primärt att underlätta kvarboende.

Husvärdar

Familjebostäders husvärdar ser att många äldre behöver ett ”handtag”, lite hjälp med något i hemmet eller bara en liten pratstund. De tar sig tid för detta om de kan, trots att det inte är deras egentliga uppgifter. De försöker också i mån av plats hjälpa till med att anordna parkering av rullatorer.

I nätverket kring de äldre ingår också flera frivilligorganisationer i Blackeberg som på olika sätt vänder sig till och/eller representerar de äldre.

Pensionärsorganisationerna

PRO och SPF är aktiva påtryckare och opinionsbildare som för de äldres talan i många frågor. Båda organisationerna är representerade i stadsdelsnämndens pensionärsråd. Ofta driver de frågor om fysiska brister i de äldres miljö. De ordnar också aktiviteter som bingo, bridge och studiecirkel i en av hyresgästföreningens lokaler. De har ingen egen lokal i Blackeberg men skulle gärna vilja ha det.

Röda Korset

Röda Korset ger stöd i form av anhörigcirkel, som riktar sig till den som vårdar maka, make eller anhörig i hemmet. Röda Korset vill också med sina frivilliga medlemmar lätta upp tillvaron för ensamma äldre genom exempelvis hembesök, utflykter, högläsning, promenader. Den lokal man nu har i stadsdelen har ett olämpligt läge, för långt från tunnelbanan och pensionärerna hittar inte dit. Lokalen är uppsagd och man hoppas hitta något närmare centrum.

Trygghetsringningen

Trygghetsringningen är en organisation dit ensamboende äldre utan daglig kontakt med hemtjänst och grannar kan anmäla sig. Den som ingår i Trygghetsringningen ska ringa ett nummer varje dag före klockan 12. På eftermiddagen kontrollerar frivilliga telefonsvararen, som står i en lokal i ett servicehus. Om någon missat att ringa kontaktas den som uppgivits som kontaktperson, som kontrollerar om något hänt. Detta är en trygghet för många äldre.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har tre olika lokala föreningar i Blackeberg, samtliga har egna lokaler. I flera av dem har man verksamhet för pensionärer.

Grannsamverkan

Det förekommer en oorganiserad grannsamverkan mellan pensionärer som bott länge i vissa hus. De piggare hjälper de mindre pigga med allt möjligt.

Övrigt från nätverksintervjuerna

I enkäten tillfrågades de äldre om de skulle ha tid, ork och lust att vara en resursperson för andra äldre. Knappt femton personer kunde tänka sig det. Frivilligorganisationerna säger sig också ha svårigheter att rekrytera medlemmar till sin besöksverksamhet och sina frivilliggrupper.

Nätverkets aktörer efterlyser ett ökat samarbete med andra i nätverket, exempel:

- Kommunens äldreomsorg som vill samarbeta med bostadsbolagen om en gemensam fixartjänst
- Hemtjänsten och vårdcentralen som skulle kunna samarbeta mer kring vård, medicinering och bostadsanpassning
- Kyrkan och Röda korset som vill få tips av hemtjänsten om äldre som behöver stöd, hjälp och samtal
- Kommunens äldreomsorg som gärna vill samarbeta med frivilligorganisationerna.

Det finns också ett intresse bland aktörerna att samarbeta kring en träffpunkt i stadsdelen där de äldre kan äta lunch och få social samvaro. Frivilligorganisationerna är beredda att bemanna en träfflokal några dagar i veckan.

3:5 Förslag till fysiska åtgärder och tjänster

I enkäten, fokusgrupperna och intervjuerna framkom många önskemål och behov av olika slags åtgärder. Det gäller ny service, nya tjänster samt fysiska åtgärder för att underlätta äldres boende. Det är både stort och smått och har här sorterats utifrån en tänkbar ansvarsfördelning mellan olika aktörer:

Familjebostäder

Service/tjänster

- Förmedling av tillgängliga och framkomliga lägenheter
- Flytt hjälp
- Fler bostäder anpassade för äldre i nyproduktionen
- Anpassa hyresgästlokaler till träffpunkter
- Fixartjänst för fastighetsanknutna arbeten i bostäder
- Riskrund i samverkan med äldreomsorgen
- Hjälp med sophertering och sopsortering
- Äldrekompetens inom störningsjouren

Fysiska åtgärder

Kvartersmark:

- Ramper och räcken vid sidan av trappor utomhus
- Bänkar vid gångvägar
- Asfalterade gångvägar
- Tydlig skyltning av gatuadresser
- Direkt närhet till sophertering

- Entréer:
- Handtag och räcken vid portar och hissdörrar
 - Ramper alt handtag och räcken vid nivåskillnader
 - Rullatorparkering i eller nära entrén
 - Automatiska dörröppnare vid portar och hissdörrar
 - Kodlås

- Trapphus:
- Förlängningshandtag på ledstänger
 - Kontrastmarkering på första och sista trappsteget
 - Fällpallar på vilplanen
 - Starkare belysning i trapphus och källare
 - Rörelsevakter alt längre tidsintervall för belysning i trapphus och källare

- Bostäder:
- Vädringsspärr på fönster
 - Lättöppnade fönster
 - Höjda eluttag
 - Lättåtkomligt elskåp
 - Engreppsblandare i kök och badrum
 - Stödhandtag i vid toalett och dusch/badkar
 - Höjd toalettstol
 - Möblering av vitvaror för ökat svängrum i badrum
 - Halkfri golvbeläggning
 - Dusch alternativt badkar

Kommunen/Stadsdelsförvaltningen

- Service/tjänster*
- Förenkling och utveckling av bostadsanpassningsbidragen
 - Generösare biståndsbedömning till hemtjänst och särskilt boende
 - Utbildning om hjälpmedel till hemtjänstpersonal
 - Träningshjälp till äldre för att upprätthålla fysiska funktioner

Fysiska åtgärder

- Allmän mark:
- Ramper och räcken vid trappor
 - Bänkar vid gångvägar och hållplatser
 - Asfalterade gångvägar
 - Hastighetsbegränsning vid centrum
 - Övergångställen med ljussignal vid centrum

Åtgärder som skulle kunna ingå i en utvecklad bostadsanpassning eller ingå i ett tillvalsprogram

Fysiska åtgärder

- Trapphus:
- Trappliftar
 - Ramp för rullator och shoppingvagn i trappor

- Lägenheter:
- Säkerhetspaket (dörrkedja, titthål i dörren, säkerhetsdörr mm)
 - Borttagning av trösklar
 - Ramp till badrum
 - Avhängning av dörrar för bättre svängrum
 - Tvättmaskin
 - Byte till elspis
 - Spisvakt
 - Trall på balkong för att utjämna nivåskillnad
 - Handtag vid balkongdörr
 - Sittanordning i dusch
 - Uppsamlingskorg vid brevinkast
 - Breddning av dörrar
 - Rivning av innerväggar för bättre svängrum
 - Ändrad höjd på diskbänk

Samtliga aktörer

Service/tjänster

- Bemanning av gemenskapslokal för träffar och luncher
- Mer tid för de äldre
- Stimulans och organisering av väntjänst för olika aktiviteter

Kommunen/stadsdelsförvaltningen/landstinget och Familjebostäder

Service/tjänster

- Fixarhjälp
- Hushållsnära tjänster
- Riskrund för att förebygga fallolyckor
- Samordnad snöröjning

4 Slutsatser efter pilotstudien

4:1 Nya fastighetsrelaterade servicebehov

Av de servicebehov som blev tydliga i pilotstudien är det framförallt nedanstående som är fastighetsrelaterade och kan tänkas ingå i ett utvidgat serviceåtagande för Familjebostäder:

Äldrecentrum/samlingslokal

Det finns tydliga behov av och önskemål om dels en samordning av servicen till äldre och en plats där äldre kan träffas för social samvaro. Familjebostäders uppgift kan vara att erbjuda lämplig lokal, medverka till att den anpassas för ändamålet samt förlägga en del av sin service i fastighets- och boenderelaterade frågor dit. I samverkan med övriga servicegivare (kommun, landsting och frivilligorganisationer) får lösningar för bemanning och övrigt serviceutbud diskuteras.

Lokal omflyttning

Studien visar att önskan att kunna bo kvar i sin invanda bostadsmiljö är mycket stark. Med huvuddelen trevåningshus utan hiss och en halvtrappa till första bostadsplanet kan ett underlättande av omflyttning inom stadsdelen bli en viktig service. I den kan ingå:

- Identifiering av trapphus och bostäder med bra framkomlighet
- Särskild kö och förmedling av lägenheter med god framkomlighet
- Flytthjälp, anpassad till äldres situation och behov, till rimlig kostnad
- Administrativt stöd till frivilliga flyttkedjor inom bostadsområdet
- Kompletteringsbebyggelse med lägenheter anpassade för äldre

En lokal omflyttningstjänst bör omfatta samtliga bostäder och äldre boende i stadsdelen. Det förutsätter samverkan och överenskommelse med övriga fastighetsägare och Bostadsförmedlingen. I avvaktan på det kan Familjebostäder organisera en egen omflyttningsrutin inom det egna fastighetsbeståndet.

Hushållsnära hantverkstjänster

Studien visar också att det finns behov av hjälp med ”hantverkstjänster” i hemmet. En del av dessa är fastighetsrelaterade och skulle kunna vara en del av en tjänst som äldre eller deras anhöriga kan köpa av bostadsbolaget. Exempel på innehåll i en sådan tjänst, kan vara mindre anpassningar i badrum, som handtag och halkskydd, byte till engreppsblandare i kök och badrum, uppsättning av lampor, gardinstänger och eluttag.

Bostadsbolaget kan också handla upp och kvalitetssäkra tjänster som städning och fönstertvätt och erbjuda dessa till de boende.

Dessa tjänster förutsätter en gränsdragning mellan bostadsbolagets åtaganden och stadsdelsförvaltningens fixartjänster.

Riskronder

För att förebygga fallolyckor skulle bostadsbolaget i samverkan med andra servicegivare kunna erbjuda en tjänst med ”riskrond” i bostaden där förebyggande åtgärder av olika slag kan identifieras. En sådan tjänst skulle kunna köpas av den äldre själv eller anhörig.

Bostadsbolaget och kommunen kan också göra en gemensam riskrond i den yttre närmiljön för att identifiera fallrisker och klara ut ansvarsförhållanden vid avhjälpande.

Bostadsanpassningsbidraget

Rutinerna kring det samhällsfinansierade individuella bostadsanpassningsstödet upplevs av samtliga inblandade som långsamma och krångliga. I förändringen av dessa kan bostadsbolaget komma att få en annan roll än dagens.

Sophanteringen för äldre

Studien i pilotområdet har också visat på problem med sophanteringen. När arbetsmiljökraven för sophämtningen skärpts har det resulterat i bättre förhållanden för den som hämtar och ofta längre gångvägar den som ska lämna hushålls- och grovsopor. Detta drabbar i synnerhet de äldre, särskilt vintertid. Barnsäkerhetskrav leder också ofta till att inkast placeras för högt för en äldre person som använder rullator eller rullstol. Konsekvensen av detta kan bli att sopor inte kan slängas i tid, med åtföljande sanitära olägenheter. Problemet skulle kunna lösas i samverkan mellan bostadsföretaget och hemtjänsten.

4:2 Vidgad social dimension

Med en ökande andel äldre hyresgäster ökar betydelse av den sociala dimensionen i bostadsföretagens verksamhet. Det kommer att få konsekvenser för bostadsbolagens organisation, exempelvis genom behov av att:

- vidta åtgärder för ökad fysisk framkomlighet och finansiera dessa
- utveckla och finna former för ett utvidgat serviceåtagande
- utveckla former för samverkan med andra aktörer.

Ökad framkomlighet

Framkomligheten för äldre boende försvåras av bristen på hissar, många trappor såväl inom- som utomhus, trånga bostäder och olämpligt möblerade badrum. Studien av den fysiska miljön i pilotområdet visar att den yttre miljön och entréförhållandena behöver anpassas för ökad framkomlighet, även vid hisshus och marklägenheter.

Sådana åtgärder är en del av bostadsbolagets naturliga ansvar och bör till viss del kunna åtgärdas inom det ordinarie fastighetsunderhållet, men det kan också komma att krävas nya prioriteringar och aktualisera behov av hyreshöjningar.

Ett utvidgat serviceåtagande

I bolagets vardagsarbete ingår många möten med hyresgäster. Möten som handlar om allt från kontraktsskrivning, byte av bostad, frågor om hyra, felanmälan av enklare eller mer komplicerad natur, åtgärdande av anmälda fel, besiktning vid avflyttning, stambyten osv. Ju bättre bolagets medarbetare kan möta och förstå de äldres behov och situation, desto smidigare blir mötet och nöjdare båda parter.

Målsättningar och ambitionsnivåer för ett utvidgat serviceåtagande för äldre hyresgäster ska på ett naturligt sätt kopplas till bostadsbolagets värdegrund och verksamhetens styrdokument. Målsättningarna kan lämpligen konkretiseras i ett strategiarbete med en särskild handlingsplan.

Delar av de nya servicebehoven och fysiska åtgärderna, kan erbjudas de boende på samma sätt som tillvalstjänster. I bostadsområden med stor andel äldre kan möjligen underlaget för dessa tjänster bli tillräckligt för att skapa nya arbetstillfällen. I övriga fall måste andra finansieringsvägar sökas, exempelvis genom ett riktat samhällsstöd eller hyreshöjning.

Samverkan med andra aktörer

Studien i pilotområdet har visat både ett behov av och ett intresse för ökad samverkan mellan de aktörer som finns runt de äldre. Intresset finns såväl hos de samhälleliga institutionerna som hos de frivilliga organisationerna.

Ett äldrecentrum, med stadsdelen som geografiskt upptagningsområde, kan bli det nav där olika kompetenser och aktörer möts och där de äldre kan träffas för social samvaro och dialog med vårdgivare och frivilligorganisationer.

4:3 Äldrekunskap – ny och viktig del i kompetensutvecklingen

Äldre hyresgästers behov skiljer sig från yngres. Den äldre behöver ofta mer tid och behöver få saker förklarade på annat sätt. Mötet med äldre hyresgäster kan därför underlättas med mer kunskap om det naturliga åldrandet och hur det påverkar mötet med äldre.

Samtliga medarbetare som möter äldre och/eller arbetar med förvaltning och projektering bör därför få en orientering i äldrekunskap. Där bör ingå inslag om det naturliga åldrandet, vanliga fysiska och psykiska/mentala förändringar, utvecklingen inom samhällets äldreomsorg och stöd till äldre, lämpliga hjälpmedel och åtgärder som underlättar äldres boende mm.

Arbetsituationen påverkas på olika sätt för olika personalgrupper. Kompetensutvecklingen bör därför ha skilda inriktningar beroende på arbetsuppgifter. Utöver grundläggande äldrekunskap kan utbildningen kompletteras för olika grupper enligt följande:

Husvärdar:

Kunskap om enklare hjälpmedel, åtgärder som förebygger fallskador och kompetens för samverkan med andra aktörer.

Bokonsulenter och kundtjänstpersonal:

Kunskap om hur man bemöter och tolkar äldres behov, kunskap om samhällets övriga stöd till äldre och kunskap som ökar förståelse för när annan aktör bör kontaktas.

Störningsjouren:

Kunskap som ökar kompetensen att bemöta och ta hand om förvirrade äldre hyresgäster.

Områdesförvaltare:

Kunskap om åtgärder som ökar tillgänglighet och framkomlighet som underlag för det kontinuerliga underhållsarbetet, kompetens för ökad samverkan.

Tekniska projektledare:

Kunskap om åtgärder som ökar tillgänglighet och framkomlighet och deras kostnader som underlag vid projektering och upphandling av större underhålls- och ombyggnadsprojekt (stambyten).

4:3:1 Provtutbildning Underlätta äldres boende

Inom projektets ram genomfördes två provtutbildningar. En med pilotområdets personal, utökad med representanter från andra delar av bolagets förvaltningsorganisation och en med tekniker och tekniska projektledare.

Innehållet i utbildningen byggde på erfarenheter från pilotstudiens olika delar och samtal med berörd personal.

Syftet med provtutbildningen var att testa ett program för kompetensutveckling som också skulle kunna spridas till andra företag i bostads- och fastighetsbranschen.

SABO ansvarade för utbildningens planering och genomförande. En väsentlig del i utbildningen är avsnitten om åldrandet och de vanliga funktionsnedsättningar och sjukdomar som uppträder i åldrandets process samt goda exempel från olika delar av landet. Till avsnitten om åldrandets process hade SABO knutit Lärgården, ett företag som utbildar personal i bl.a. äldreomsorgen.

Utbildningens huvudsakliga innehåll:

Europa åldras – och Sverige

Kunskap om det vanliga åldrandet

Samhällets roll i omsorgen om äldre

Goda exempel

Hur påverkas våra arbetsuppgifter

5 Så går vi vidare

Strategigrupp

Erfarenheterna från studierna i pilotområdet visade att åtgärder som förbättrar äldres boende berör bolagets verksamhet och organisation på flera områden; i kundmöten, teknisk standard vid underhåll i bostäder och på gårdar, i kompetensutvecklingen, vid ombyggnad och nyproduktion samt vid uthyrning.

Efter att pilotprojektet presenterats i bolagets företagsledning och styrelse tillsattes en Strategigrupp för äldres boende. I gruppen ingår representanter från bolagets olika förvaltningsdistrikt samt Bygg- och teknikavdelningen. Gruppens arbete leds av en av distriktscheferna, som också ingår i företagsledningen.

Diskussioner i strategigruppen har inledningsvis lett till att bolagets program vid stambyten och nyproduktion förändrats. I båda fallen installeras numera som standard en högre toalettstol, engreppsblandare i kök och badrum (gjordes även tidigare), halkfritt klinker i badrum och stödhandtag vid dusch/badkar.

Äldrekunskap för alla medarbetare

I den strategiska kompetensutvecklingsplanen finns Äldrekunskap nu med som en utbildning för samtliga medarbetare. Omfattning och innehåll fokuseras efter olika personalgruppers arbetsuppgifter.

Samverkan med staden

Pilotstudien tydliggjorde också behovet av samarbete mellan kommunens olika nivåer i äldreomsorgen och bostadsbolagen. I dagsläget samverkar stadens allmännyttiga bostadsföretag och den centrala äldreförvaltningen i ett nätverk för information och diskussion. För att fullt ut utnyttja de möjligheter som finns att förbättra äldres boende i det befintliga bostadsbeståndet, behövs ett mer institutionaliserat samarbete både centralt och lokalt kring dessa frågor.

Utöver ett konkret förebyggande arbete kring fallskador och träffpunkter i stadsdelarna skulle sannolikt också ett bättre resursutnyttjande kunna uppnås med ökad kunskap om olika aktörers roller och arbetsförutsättningar.

6 Avslutande kommentar

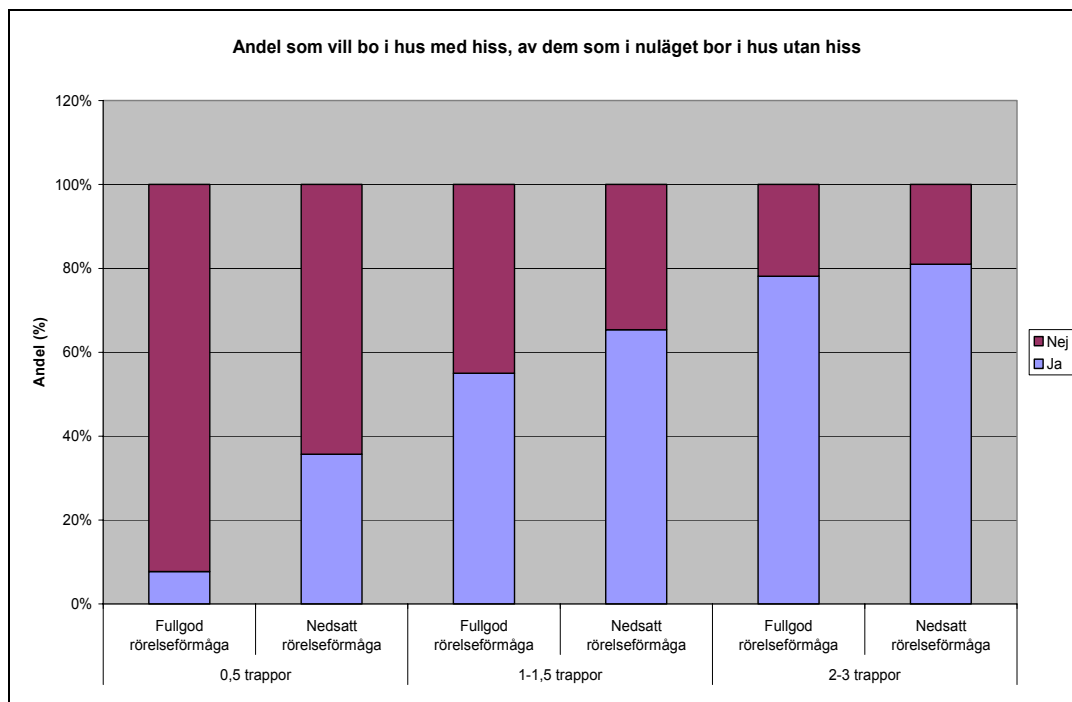
Familjebostäders deltagande i projektet e-IRFPP sammanföll i tiden med en ökande insikt om att den växande gruppen äldre hyresgäster skulle komma att påverka bolagets verksamhet på olika sätt.

Genom det systematiska sätt som projektet arbetat och genom den kunskap vi fick tillgång till via SABO och de europeiska deltagande parterna har vi kunnat ta oss an frågan om äldres boende på ett mer genomgripande sätt än vad som sannolikt annars varit fallet.

Vi tror också att erfarenheterna och resultatet av pilotstudien, såväl helheten som den fördjupade inventeringen i bilaga 1, har ett värde för andra bostadsföretag och kan medverka till att underlätta äldres boende.

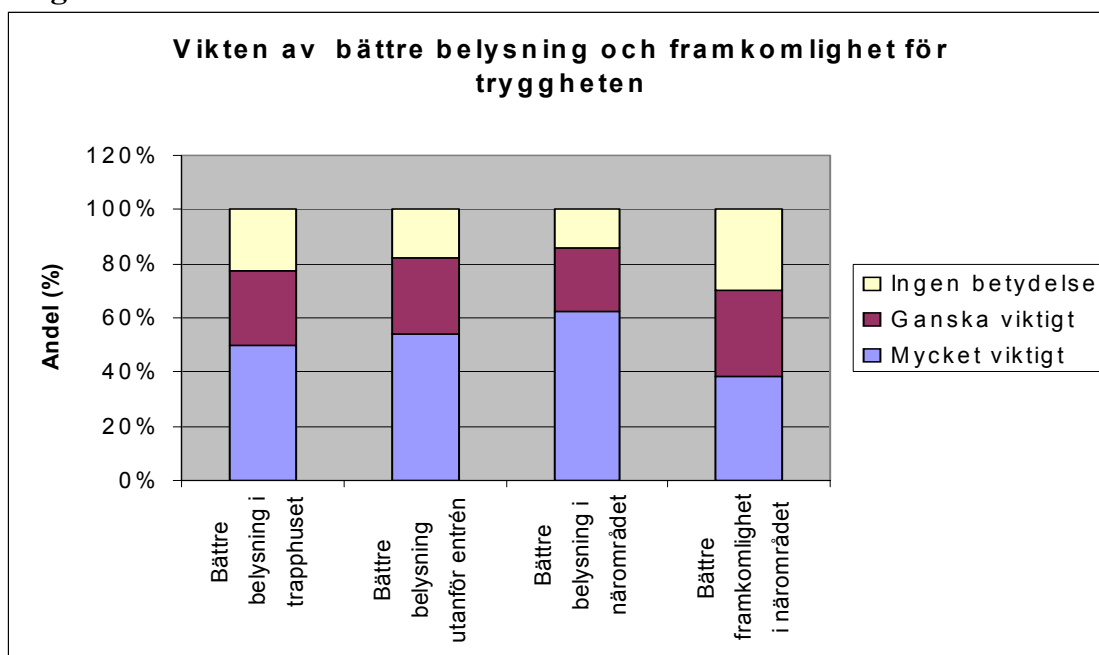
7 Ett urval diagram utifrån enkätresultatet

Diagram 1



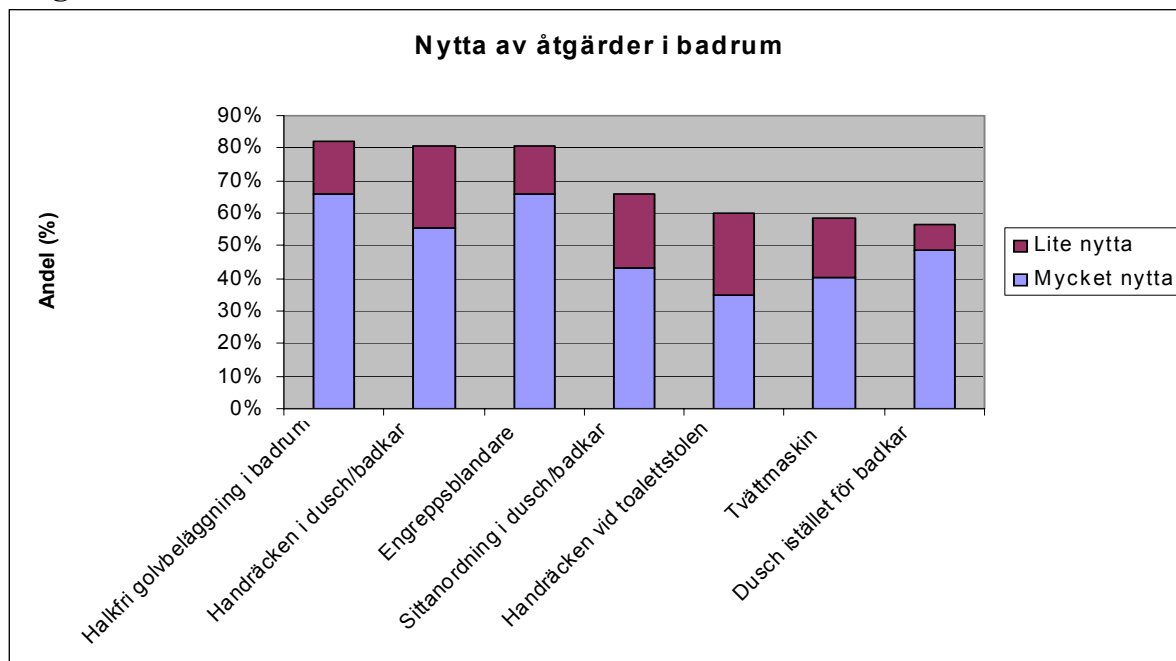
Andel som vill bo i hus med hiss av dem som i nuläget bor på olika våningsplan utan hiss och den egenbedömda rörelseförmågan. De som bor högst upp vill bo med hiss oavsett rörelseförmåga idag.

Diagram 2



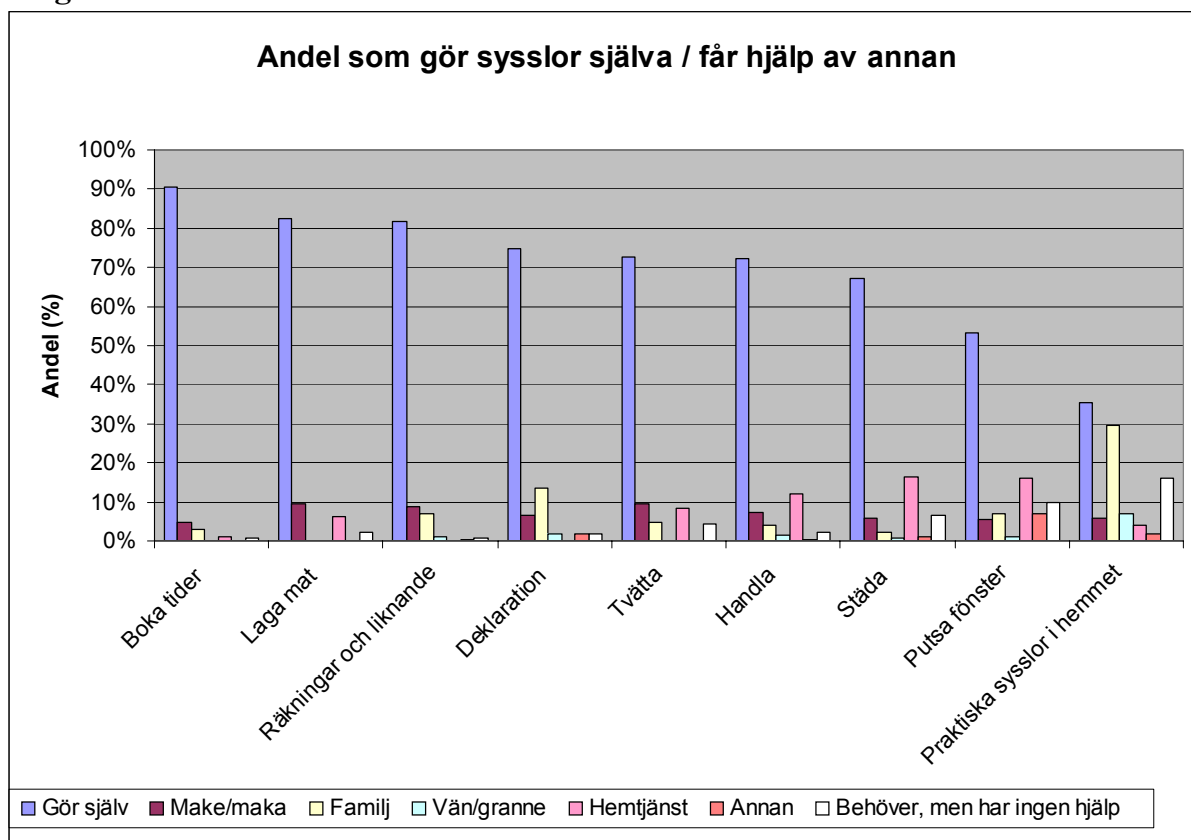
Bättre belysning och framkomlighet är mycket viktiga förbättringsåtgärder för den upplevda tryggheten.

Diagram 3



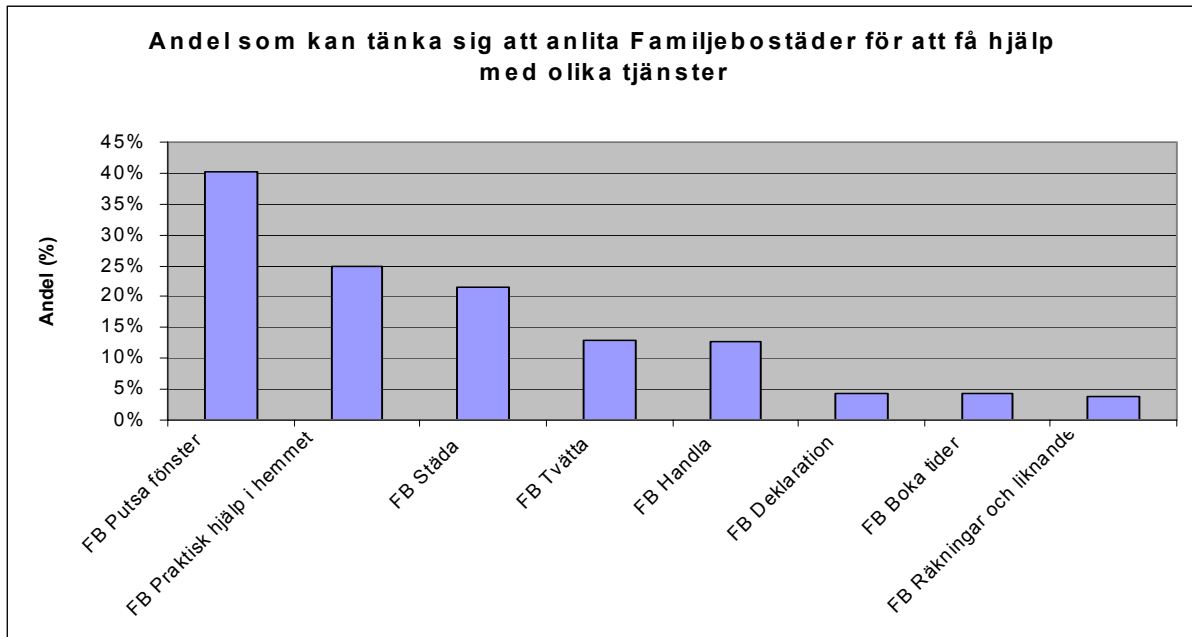
Relativt enkla åtgärder i badrum/toalett har stor betydelse för de äldre.

Diagram 4



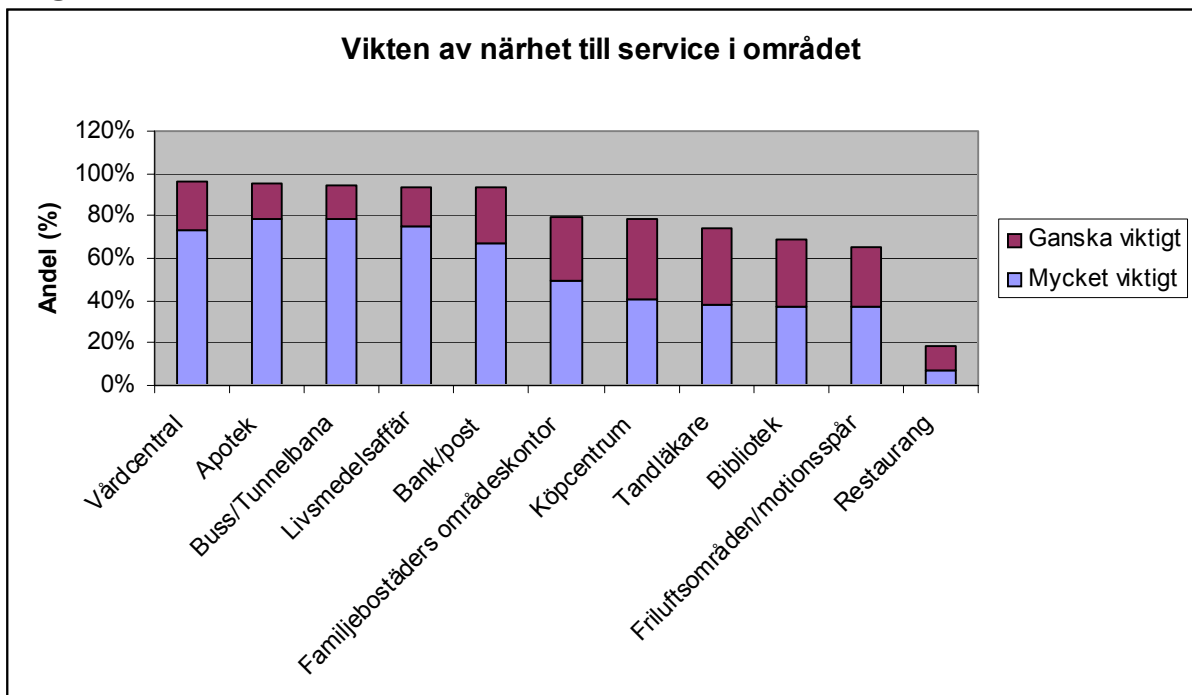
Flertalet äldre gör det flesta sysslor i hemmet själva, men när det gäller att tvätta, handla, städa, putsa fönster och praktiska sysslor i hemmet får man relativt ofta hjälp från olika håll.

Diagram 5



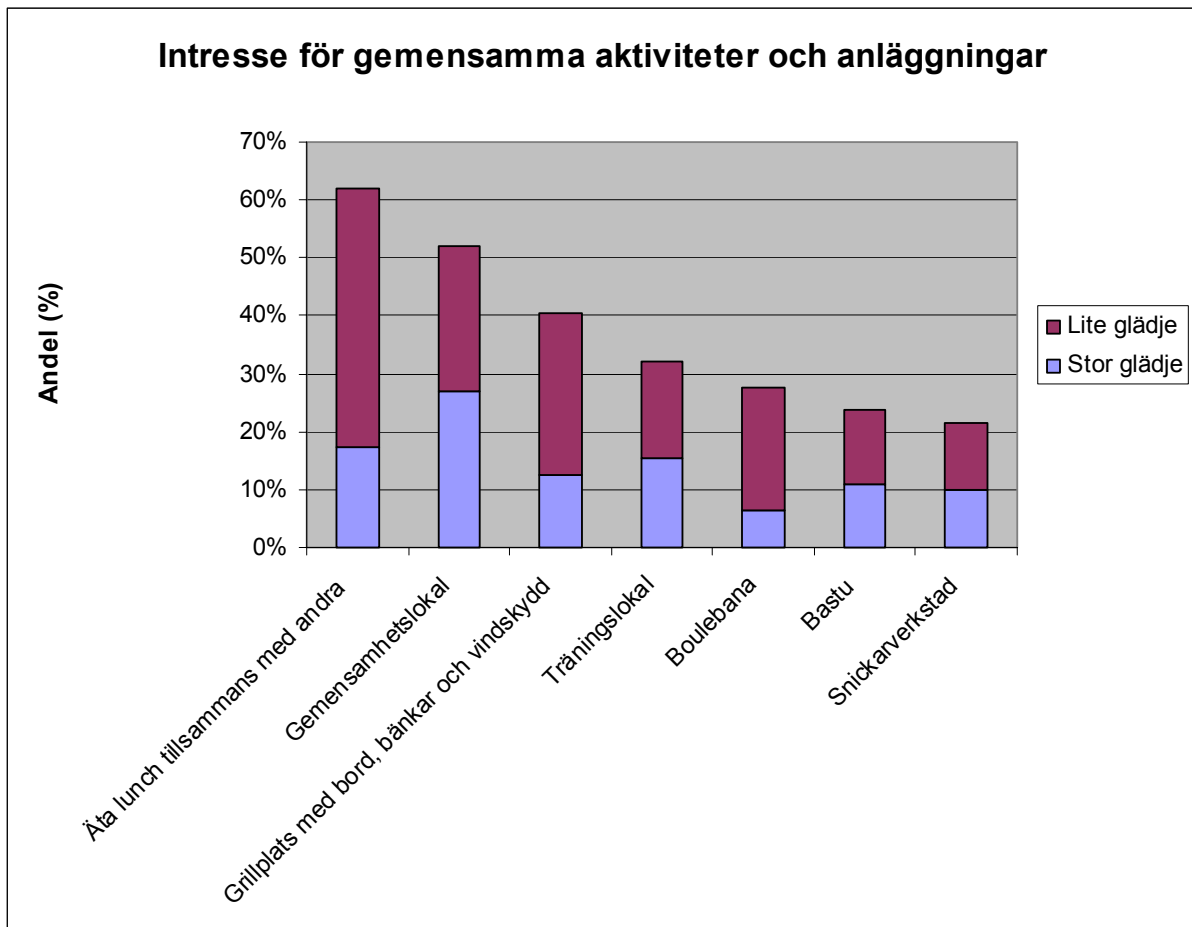
Vissa sysslor framför allt fönstertvätt klarar den äldre ofta inte själv, för dessa kan man tänka sig att anlita Familjebostäder.

Diagram 6



De äldre prioriterar närhet till olika sociala och kommersiella inrättningar, en närhet som har stor betydelse.

Diagram 7



Det finns behov och intresse för vissa gemensamma aktiviteter och anläggningar. En gemensamhetslokal skulle hälften ha glädje av, ännu fler skulle ha glädje av att kunna gå och äta lunch tillsammans med andra.

SLUT