

I VARJE BY OCH TÄTORT PÅ TJÖRN OCH I SVERIGE ÄR DET BRIST PÅ BOSTÄDER FÖR ÄLDRE!

FRAMTIDENS SENIORBOENDE PÅ TJÖRN ?

BILLSTRÖMSKA FOLKHÖGSKOLAN 11 JUNI 2025

PETER EKLUND,
Styrelseledamot både i Hela Sverige ska leva, ansvarig
för bostadsfrågor & i Föreningen för byggemenskap.



Tjörn





OM HELA SVERIGE.

- Bildades **1989** som Folkrörelserådet Hela Sverige ska leva.
- **2007** blev vi Riksorganisationen Hela Sverige ska leva.
- Vi har **5000** lokala utvecklingsgrupper som medlemmar.
- Vi har **24** länsavdelningar.
- Vår styrelse har **11** ledamöter samt **2** ordförande: en man och en kvinna.



**NÄR HELA SVERIGE SKA LEVA FRÅGADE
SINA LÄNSAVDELNINGAR 2023 VILKEN
FRÅGA SOM ÄR VIKTIGAST**

**79% ATT FLER BOSTÄDER
VAR VIKTIGAST**

FRÄMST FÖR ÄLDRE OCH UNGA



SYNEN PÅ ÄLDRE FÖRÄNDRAS MEN HÄNGER VI MED

?



1981/1982

"BORN TO BE WILD"

55+ ... eller hur förvandla en global
demografisk förändring till ett svenskt
styrke- och tillväxtområde

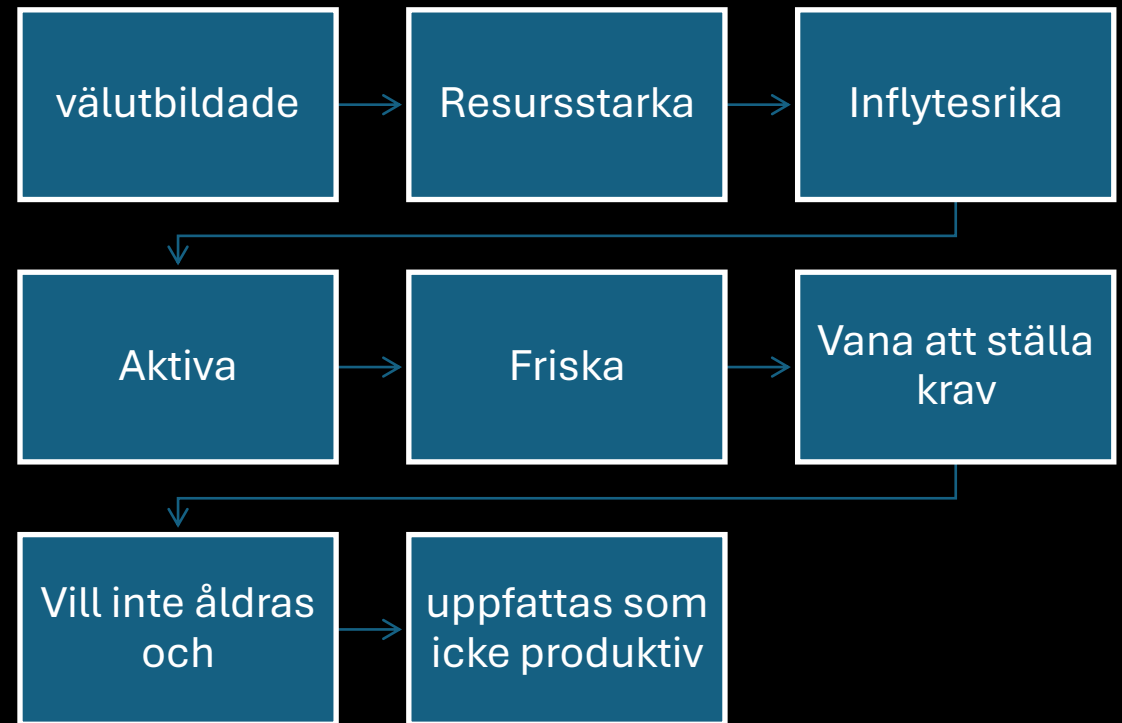


MAGNUS LAGERHOLM, PETER EKLUND
& DANIEL HALLENCREUTZ

NUTEK
Info 053-2008

2004

En ny generation äldre





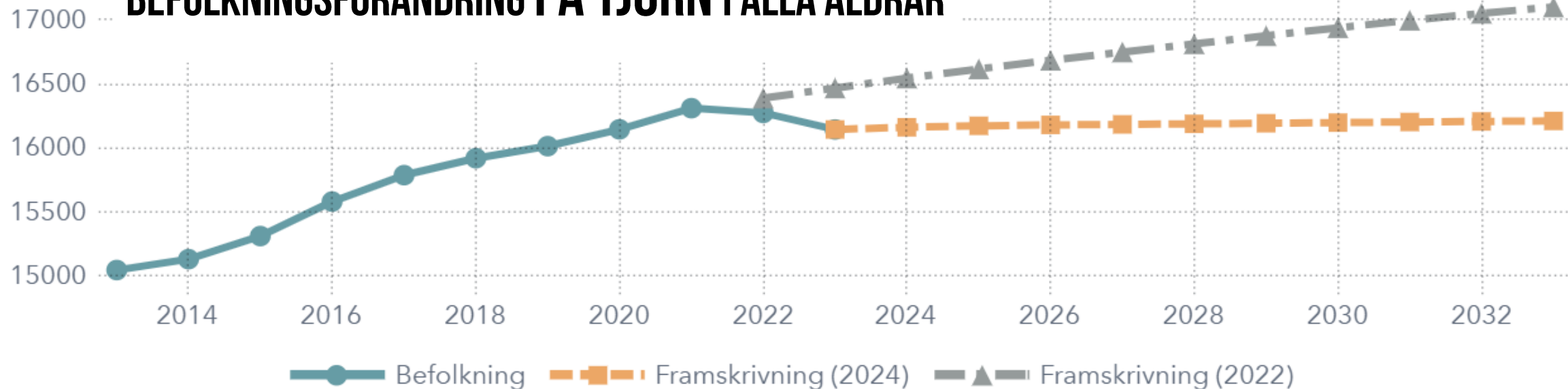
Kvalitets och prismedvetna



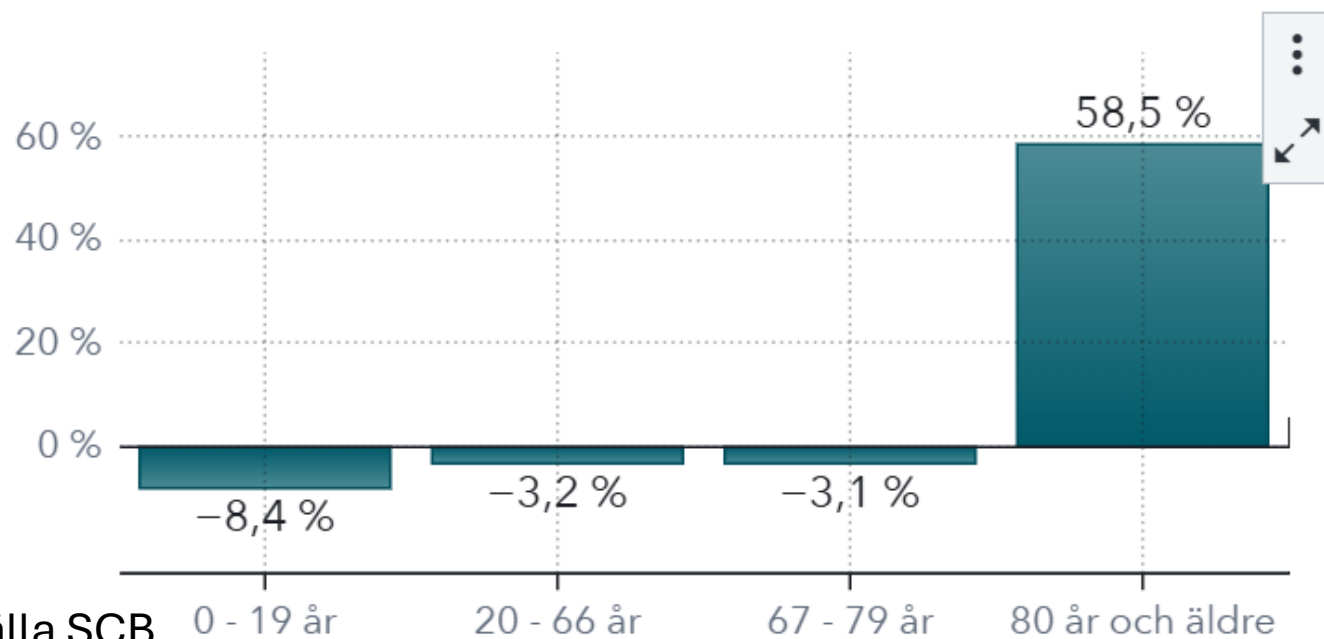
- Med åldern blir man alltmer medveten om vad man vill. Man är beredd att betala för kvalitet
- De flesta 40-talister har upplevt kärva tider även om man idag har det bra



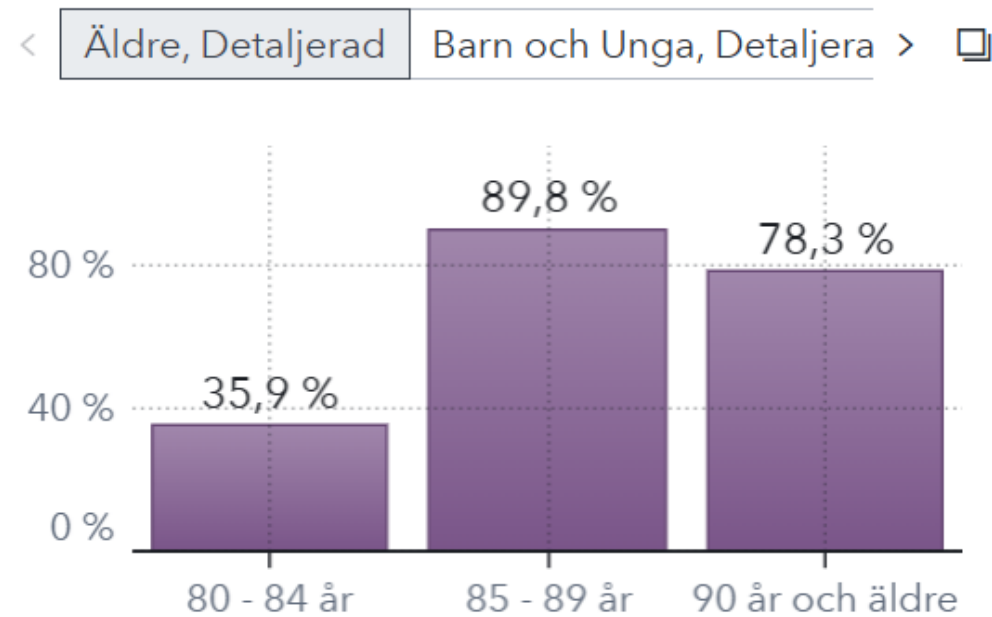
BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING PÅ TJÖRN I ALLA ÅLDRAR



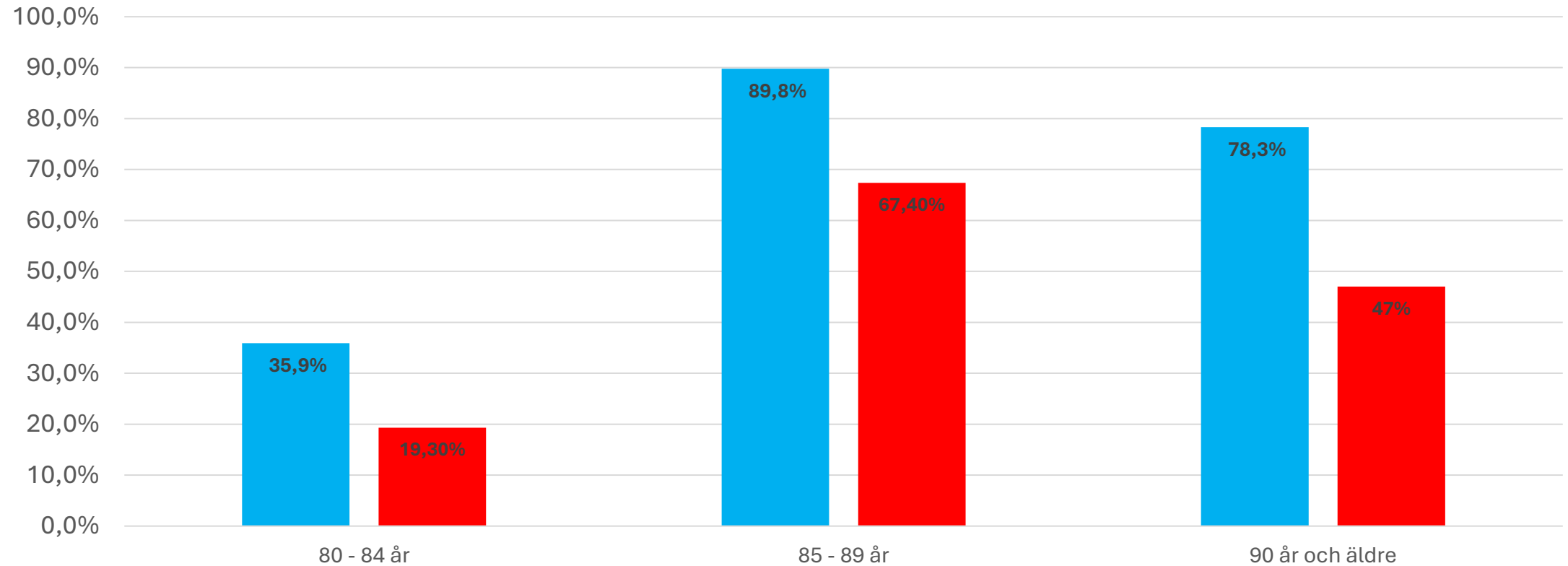
Källa: SCB



Källa SCB



Befolkningsutvecklingen 2022 – 2034 på Tjörn och i riket



Källa SCB

■ Befolkningsförändring på Tjörn

■ Befolkningsförändring i Riket

TRYGGHETSBOENDE TJÖRN

- Tjörns kommun tänker bygga nytt trygghetsboende i norra kommunen. – I Myggenäs för 75+ med byggstart hösten 2025. Det finns redan trygghetsboende i Rönnäng - Kvarnbacken och Skärhamn - Lyckebacken krav ha någon form av hemtjänst



Nytt trygghetsboende i
Myggenäs



Bostäder för äldre

- Majoriteten av de äldre boende i en kommunen kommer inte in på ett särskilt boende (14,5%)
- Resten löser det på annat sätt men, 8 av 10 vill ha möjlighet att söka sig till en annan bostad enklare, bekvämare gärna med vissa funktioner,
- nära möjlighet till buss, handla mat , äta etc
- Man vill bo kvar i sitt närområde- hembygd
- Mindre enheter med mindre bostäder 2-3 rok med visa gemensamma utrymmen
- Hittills har det gått att få statligt stöd till särskilt boende, men det kommer att upphöra!



Från bostadsförsörjning, en subvention av nya bostäder...

**BOSTADSPOLITIKEN HAR TAPPAT BORT
DEM DEN SKA HJÄLPA – MÄNNISKORNA**

Tidigare bostadspolitik, som vi
avvecklade i början av 90-talet. Ansågs
för dyr, kostade över **30 miljarder/år** i
subventioner främst till nyproduktion.

Övervinster till byggföretagens kassor.
Staten hade ingen kontroll

Allmännyttan roll förändrades skulle
arbeta på samma villkor som
marknaden, när vi gick med i EU

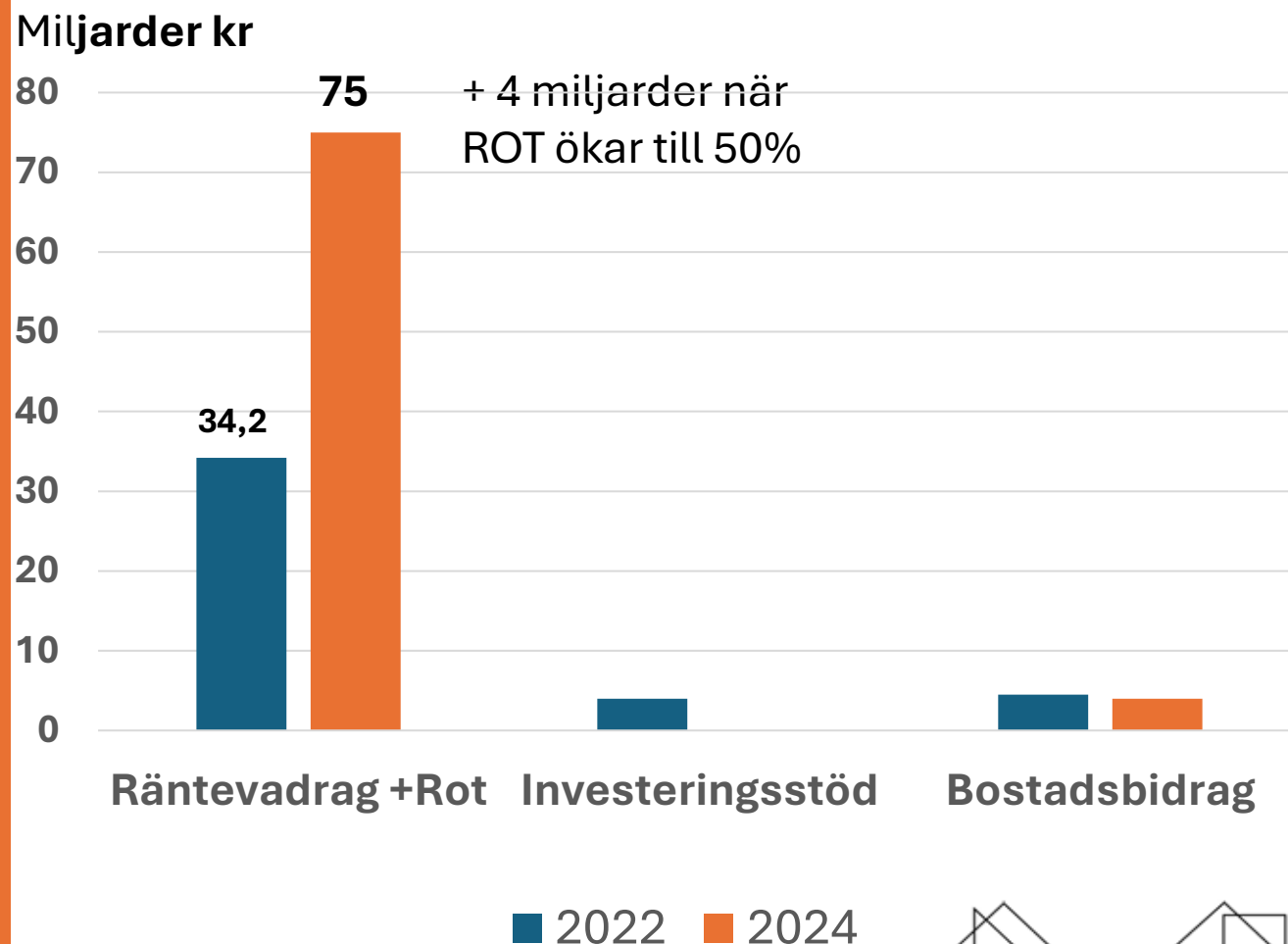
Men statens subventionerar även idag,
men nu kallas det bostadsmarknad



....TILL EN “BOSTADSMARKNADSPOLITIK” FÖR DE SOM REDAN HAR EN BOSTAD

- De statliga subventionerna av bostäder är högre än 1990 års nivå. Ränteavdrag och rotavdrag, var 36 miljarder. 2022 och har nästan fördubblats på 2 år till **75 miljarder 2024**. De går till 80 % till Storstadsområdena
- Fastighetsskatten gjordes om 2008 och minskade kraftigt i Storstadsregionerna, ökar nu främst på landsbygden.
- Investeringsstödet till Hyresbostäder borttaget sedan 2021/22 fungerade väl utanför storstäderna
- **Vi gynnar de som redan har, men missgynnar de svaga, unga, vissa äldre och nyanlända.**
- Produktionskostnaden för bostäder har ökat tre gånger snabbare än prisutvecklingen mellan 2000 – 2020
- Den nya regeringen nämner i Tidöavtalet inget om bostäder. De såg till att investeringstödet försvann. Fokuserar på markfrågor, småhus och regelförenklingar.

STATLIGA SUBVENTIONER TILL BOENDE I MILJARDER KRONOR 2022-2024



Källa: SCB, Skatteverket, Boverket och
Försäkringskassan





Bristen på bostäder på landsbygden är akut!

Att ta tag i situationen själva är den dominerande kraften för bostadsbyggande på landsbygden i Sverige idag – **ett socialt idéburet byggande**

Att människor går ihop och löser bostadsbehov gemensamt eller genom små lokala byggföretag, starkt förankrade i sin hembygd.

Men finansieringen kommer att vara en utmaning



DET FINNS BRIST PÅ CA 50 000 – 70 000 BOSTÄDER PÅ LANDSBYGDEN I SVERIGE

DE MESTA ÄR MINDRE PÅ 10- 20 LGH

- FRÄMST FÖR ÄLDRE OCH UNGA.
- DET RÄCKER INTE ATT PLANLÄGGA MARK FÖR STYCKEBOENDE I SJÖNÄRA LÄGEN.
- DET ÄR EN BOSTADSSTRATEGI FÖR BOENDE OCH ORTSUTVECKLING VI BEHÖVER, INTE ENBART FÖR BYGGANDE
- DET SOM HAR BYGGTS DE SENASTE 10 ÅREN ÄR DÄR FOLK HAR GÅTT IHOP
- MEN FINANSIERINGEN GÖR ATT DET BLIR TUFFT



ERFARENHETER FRÅN 2000-TALET ÅR AV BYGGANDE PÅ LANDSBYGDEN

- **Nästan allt byggande av flerbostadshus på landsbygderna sker nu i form av idéburet socialt byggande,**
- Enda sätt att få något gjort är att göra det tillsammans
- Mångfald av lösningar och småskalighet
- Löser problem för människor med begränsade resurser
- På landsbygden är det både ett bostads- och ortsutvecklingsprojekt, en starkare lokal förankring
- i staden ett enskilt bostadsobjekt

Men

- Mer tidskrävande,
 - människor byts ut
 - Okunskap i den kommunala planeringen
 - Okunskap i kreditgivningen
 - Finansiering inte tydlig
 - För lite projektlotskompetens

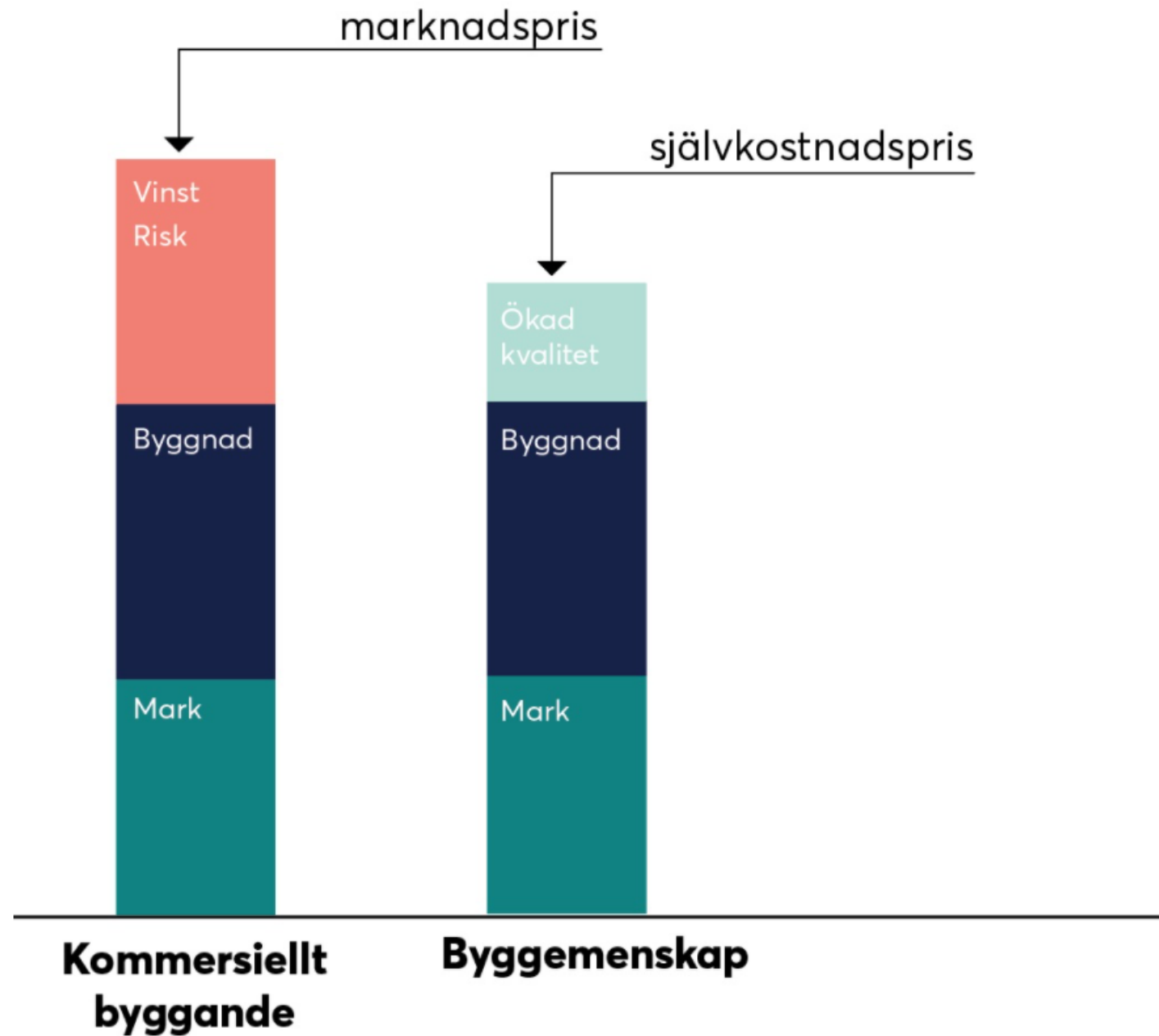


” En byggemenskap är en grupp människor som i egen regi och utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. ”



Ett idéburet byggande: En från stat och kommun fristående bostadsaktör som med annat ändamål än vinst planerar, bygger, förvaltar eller fördelar bostäder för definierade behov och målgrupper eller för eget nyttjande. SOU2022:14





Dela som finansiering?

Om 15 hushåll avstår
10% lägenhetsyta
KAN DE I STÄLLET FÅ

Matsal
Sällskapsrum
Tvättrum
Bastu
TV-rum
Verkstad

Om 40 hushåll avstår
10% lägenhetsyta
KAN DE I STÄLLET FÅ

Matsal	Bordtennisrum
Samlingsrum	Lekrum
Bibliotek	TV-rum
Tvättrum	Vävrums
Klädvårdsrum	Bastu
Verkstad	

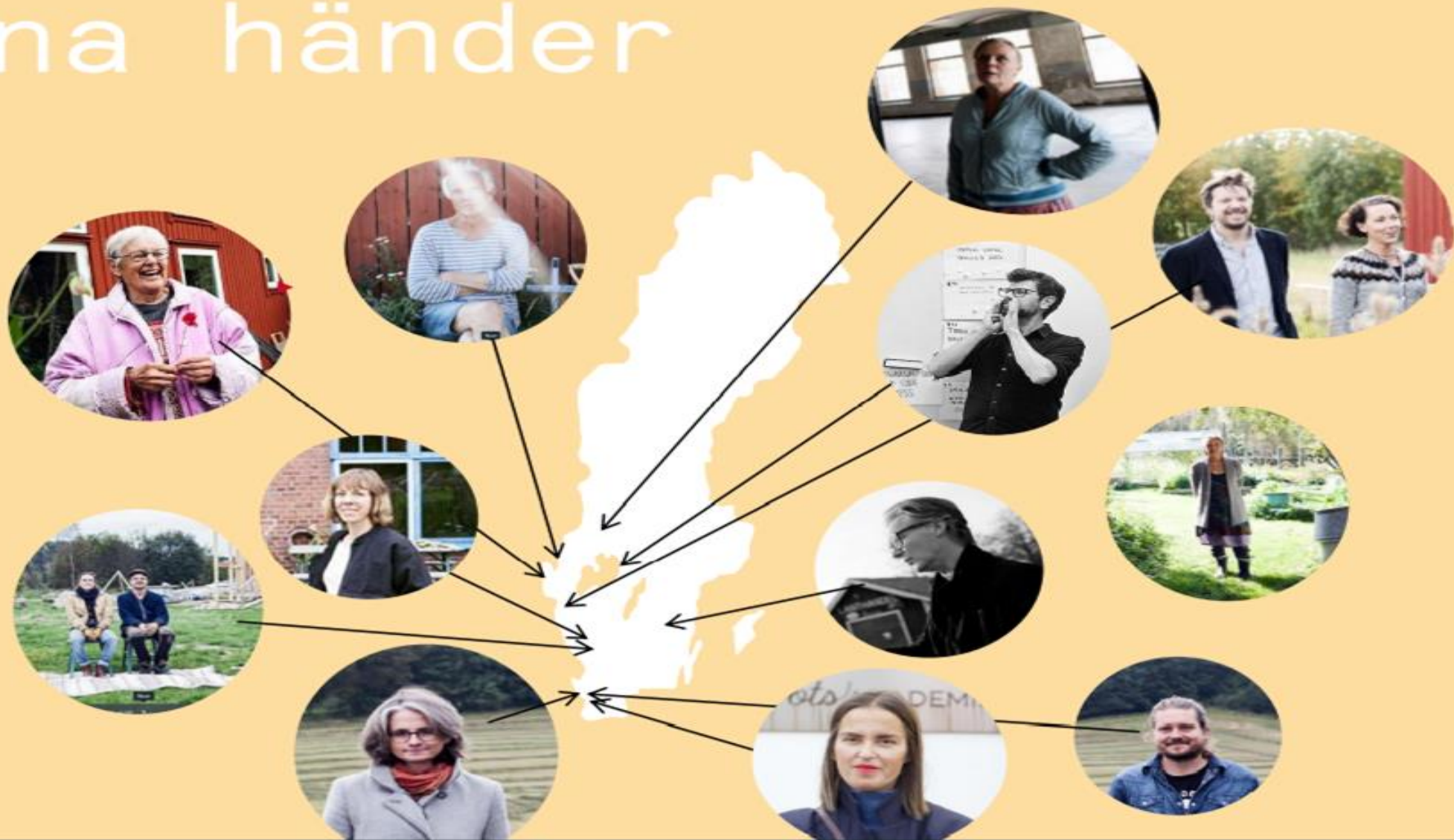


An aerial photograph of a demolition site. A yellow excavator is positioned at the top center, and a yellow bulldozer is on the left side. The central structure is a building with blue corrugated metal walls and a wooden floor, which is being dismantled. Debris, including wood planks and metal scraps, is scattered on the dark ground around the building. The text "VI BEHÖVER BYGGA BOSTÄDER" is overlaid in white, bold, sans-serif font in the center of the image.

VI BEHÖVER BYGGA
BOSTÄDER

**VI BEHÖVER BYGGA
HEM**

Att ta saken i egna händer



I URVAL PÅ FRÄMST LANDSBYGDEN

- Hogslätt Tanum kooperativ boende
- Stavsjö Nyköping Hyresrätt SvB-bolag
- Ockelbo Kooperativ boende Allmännyttan
- Hammershög Kooperativt boende Simrishamn
- Lagnö Bo Trosa kooperativt boende
- Kopparslagaren Bostadsrätt Hudiksvall
- Näshulta hyresrätt Eskilstuna
- Kvarnviksstrand kooperativ hyresrätt Åtvidaberg
- Baskedal Simrishamn Kooperativt boende
- Kaxås äganderätt Krokomb
- **På gång**
 - Jämjö Kooperativt boende Karlskrona Allmännyttan
 - Färjkarlsbergets Byggemenskap kvarsebo Norrköping Byggemenskap
 - Krokek Norrköping Hyresrätt Byggemenskap
 - Trönöbo byggemenskap, Söderhamn Byggemenskap
 - Mörtvätens Byggemenskap. Slite Gotland Byggemenskap
 - Husabybergens egnahemsförening, Orust Byggemenskap
 - Edits äng Tanum Kooperativt boende Byggemenskap
 - Lynga bogemenskap Okome Falkenberg Byggemenskap
 - Fröseke samhällsförening, ombyggda radhus för äldre, Uppvidinge
 - Järnets kooperativa hyresrätt Luleå, Byggemenskap
 - Mölnbo



Projekt i Mölnbo



MED UTGÅNGSPUNKT I ÄLDRES BEHOV – KOMMUNEN BORGENÄR

- Stavsjö, Nyköpings kommun
- Här byggde Kiladalens utvecklingsbolag (ett bygdebolag där 75 % av hushållen är med) 8 lgh 2018 i hyresrätt- **kommunen borgenär.**
- Utgångspunkt var vad de äldre hade råd med,
- 2022 stod ytterligare 12 lgh klara.
- Krav på som flyttade in sälja sitt småhus till Barnfamilj
- **Inspirerad av detta är Krokek och Kvarsebo i Norrköpings kommun på gång att bygga med samma koncept.**



STAVSJÖ Nyköpings kommun förutsättning lokalt bygdebolag

Effekter

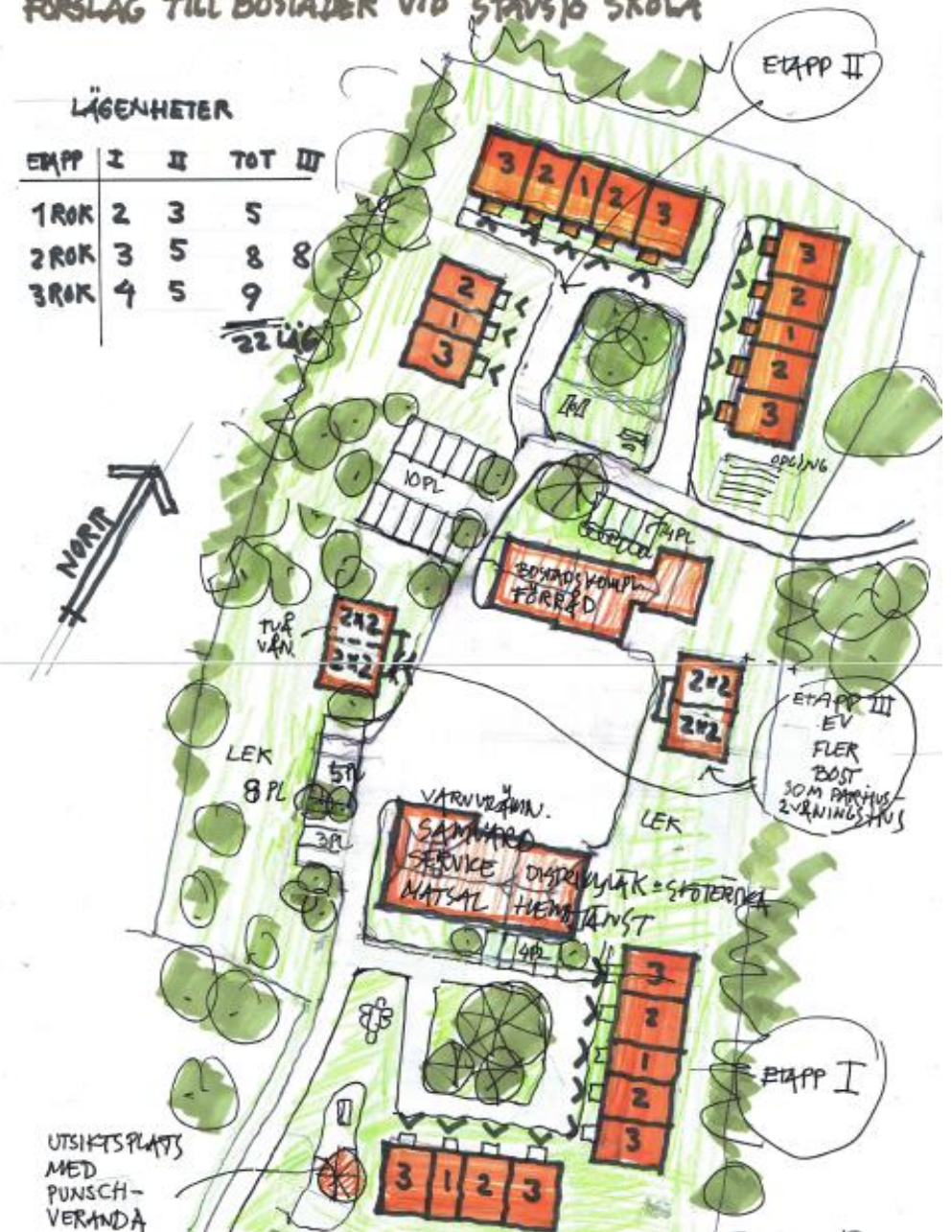
Billigast hyresbostäder i landet 2018 genom innovativt sätt att samspela med ett lokalt byggföretag & kommunen,
 Värdet på bostäderna i bygden steg med över 100% vilket har medfört att ett helt nytt småhusområde har kommit till,
 Och etapp 2 av bostäderna blev det lättare och billigare att finansiera
 Samt
 Att hemtjänsten kostnader minskade med närmare 15% i bygden

Fick Sveriges Tillsammansbyggnadspriset 2023

FÖRSLAG TILL BOSTÄDER VID STAVSJÖ SKOLA

LÄGENHETER

ETAPP	I	II	TOT	III
1 ROK	2	3	5	
2 ROK	3	5	8	8
3 ROK	4	5	9	
			22	16



MED UTGÅNGSPUNKT I ÄLDRES BEHOV – KOMMUNEN BORGENÄR



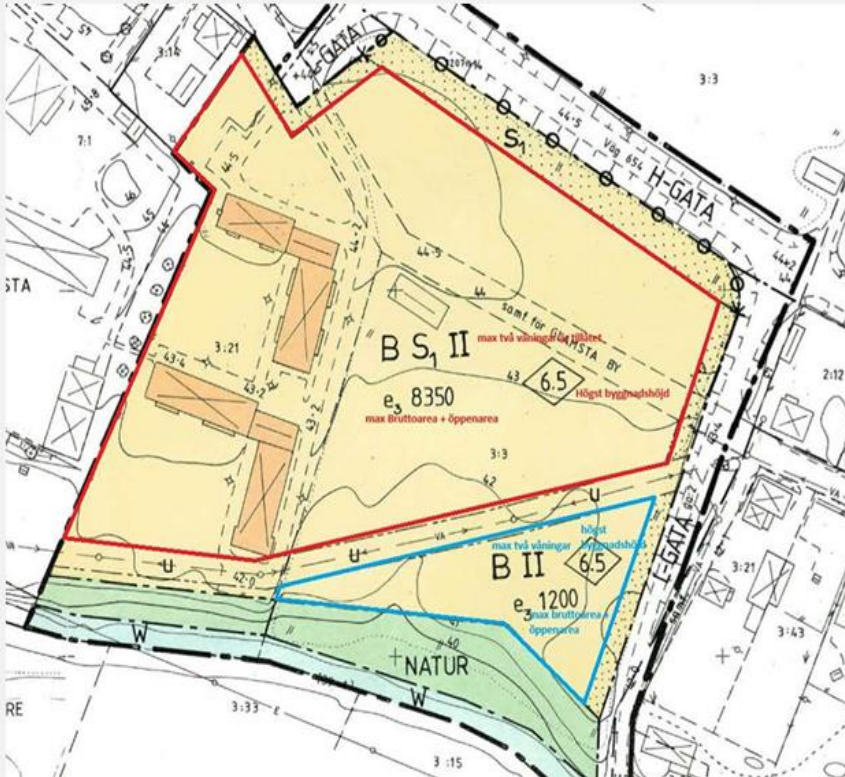
HOGSLÄTTS VÄNBOENDE. Tanums kommun. kooperativ hyresrätt där 12 äldre kvinnor byggde sitt seniorboende till rimliga kostnader med vissa gemensamma ytor. Klart 2018.
I insats för 50 kvm 160 000 kr och i månadshyra 3 400 kr.
Starkt inspirerat av detta planeras nu Edits ängar med 30 mindre lgh och 5 mindre småhus

FÖR ÄLDRE KVARNVIKSSTRAND



Kooperativ hyresrätt 12 lägenheter
utanför Åtvidaberg-
Marklägenheter . Finansieringen
kom till genom riskkapitalist vars
mor är en av de boende.

TRÖNÖBO BYGGEMENSKAP 12- 16 LGH SÖDERHAMNS KOMMUN



I SAMARBETE MED ALLMÄNNYTAN FÖRENINGEN BYGGEMENSKAP I JÄMJÖ, KARLSKRONA KOMMUN

- **Där allmännyttan kommer att bygga 40 – 100 kooperativa hyresrätter i olika etapper som blockhyrs av Föreningen Byggemenskap i Jämtjö**
- Igång att tillsammans med Karlskronahem bygga kooperativa hyresrätter i flera etapper på den gamla skoltomten i centrala Jämtjö.
- Stort intresse senaste mötet mer än 150 personer som deltog. Redan nu 75 medlemmar.
- Starkt inspirerad av Stavsjö med flyttkedjor
- Politiskt förankrat i alla partier i kommunen.



IHOP MED ALLMÄNNYTAN HÄSTENS KOOPERATIVA HYRESRÄTT



- **Ockelbo klart 2021/2022**
- 17 lägenheter. Lägenheterna som finns är mellan 63,5 kvm till 87,9 kvm och består av 2-4 rum, samt ett gemensamhetsrum.
- Hyran låg mellan 7 810 kr och 9 659 kr
- upplåtelseinsatsen var 500 000 kr till 670 000 kr.
- Ägare: Ockelbo kooperativa Fastigheter AB med föreningen på 60% och kommunen med 40 %
Kommunen gick i borgen för byggkreditivet

FRÖSEKE UTVECKLINGSGRUPP

Uppvidinge kommun.

De har köpt en gammal
radhuslänga 6 bostäder
och renoverar den till rimlig standard för
att hålla nere avgifterna

2 rum och kök 59 kvm 4.500 kr/mån

1 rum och kök 47 kvm 3.400 kr /kvm

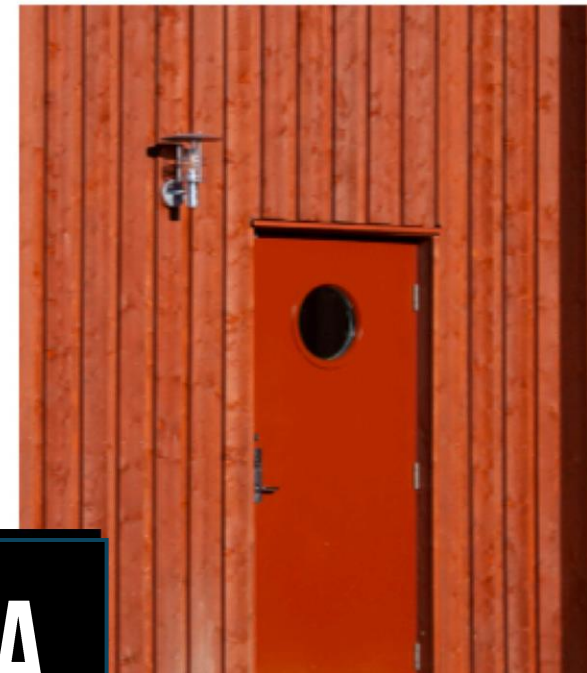
Totalt är investeringen 3 miljoner kr för
köp och renovering, varav byborna köp
andelar för 50%



LEDIG LÄGENHET I RADHUS

- 2 rum lägenhet på 59 m²
- Brotorpsvägen 8, Fröseke
- Månadshyra: 3 715 kr inkl vatten, värme, garage och egen uteplats.





OTTOEBRO LADA HANEBERG NÄSHULTA

ESKILSTUNA



FAKTA

BYGGSTART: MARS 2021

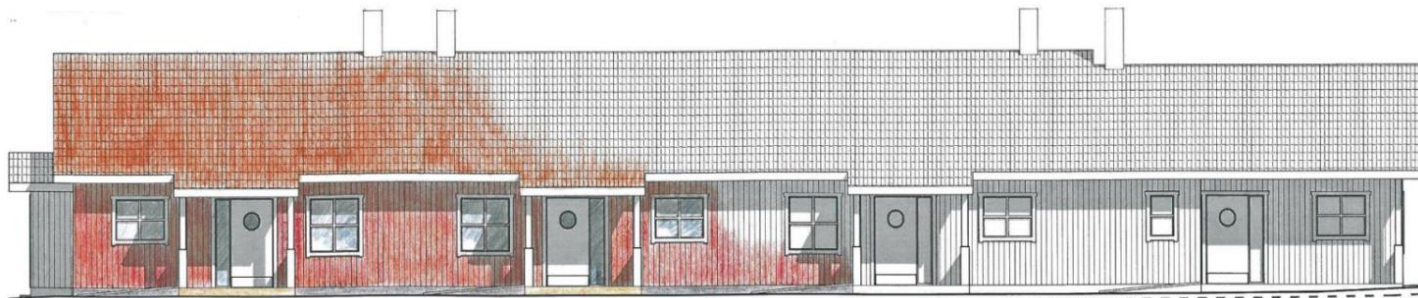
INFLYTTNING: FEBRUARI 2022

ARKITEKT: JAN KRUEHBERG

ANTAL LGH: 8 ST



Färjkarlbergets byggemenskap Kvarsebo Norrköpings kommun





LAGNÖ BO UTANFÖR TROSA I SÖDERMANLAND

Kooperativ hyresrättsförening

Olika åldrar

19 lägenheter med 500 kvm gemensamma ytor

Med inriktning på ekologi och kultur. De började 2012 med idéfas
flyttade in 2018

1:a 40 kvm insats 475 000 kr, hyra 6 737 kr (2018)

2:a 51 kvm insats 606 000 kr, hyra 8 116 kr



Lagnöbo, Trosa

PROGNOS; PÅ TJÖRN HAR NI 9 TÄTORTER MED OMGIVANDE LANDSBYGD.

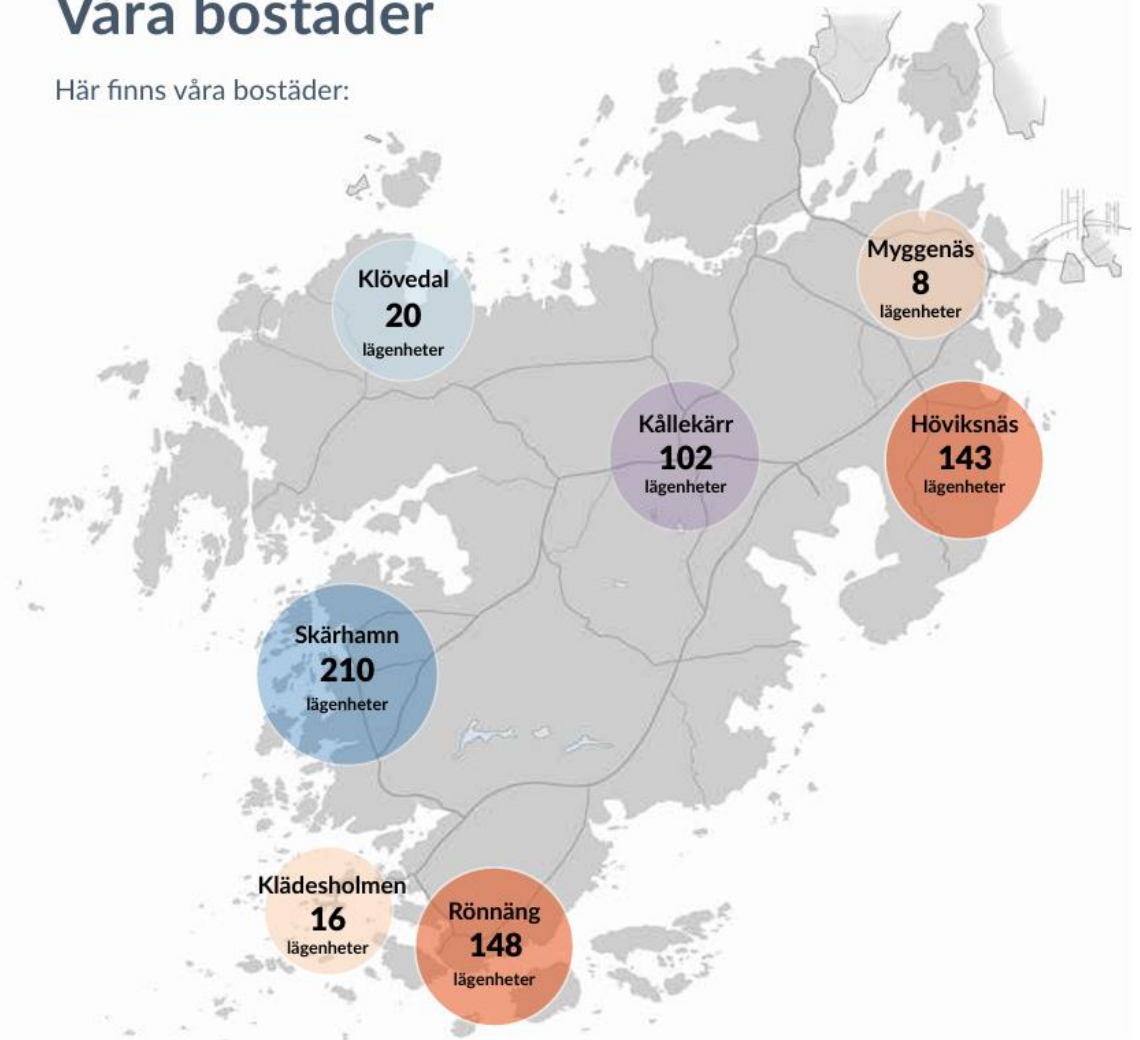
Det finns "ett behov" av ca 9 - 18 mindre bostadsprojekt om 10-30 lägenheter med vissa gemensamma utrymmen - nu

Men det är ni som måste få igång detta genom att gå ihop på era platser

kommunen är att underlätta genom ex mark, borgen stöttande förvaltning

Våra bostäder

Här finns våra bostäder:



Källa: Tjörn bostäder

VAD VILL NI ?





Det går, om man vill...

Civilsamhällets tid kommer ... när vi
bygger strukturer för gemensam handling

TACK



PETER EKLUND

Email:

peteklund@gmail.com eller
peter.eklund@helasverige.se

Tel: 070- 275 01 68