

Allmännyttans bidrag till boende med livskvalitet

Delstudie till framtidsprogrammet Allmännyttan mot år 2030

Juni 2016

Allmännyttan mot år 2030

De allmännyttiga bostadsföretagen äger idag drygt 800 000 bostäder och är sedan många år en viktig del av det svenska välfärdssamhället. Men omvärlden – såväl nationellt som internationellt – och bostadsmarknaden förändras. SABO ska därför i dialog med medlemsföretagen utarbeta ett framtidsprogram som tar sikte på år 2030. Syftet med programmet är att diskutera nytta med allmännyttan liksom dess roll och uppgifter i ett långsiktigt perspektiv.

Programmet ska vara en inspirationskälla för medlemsföretagens strategiska arbete när det gäller att utveckla företaget och boendet utifrån de lokala förutsättningarna samt utgöra ett stöd i dialogen med ägaren. Programmet blir också ett stöd för SABOs strategiska planering, prioriteringar och ställningstaganden.

Som ett led i programarbetet har SABO låtit göra sex delstudier som diskuterar allmännyttans bidrag till tillväxt och välfärd, boende med livskvalitet, ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling samt framtidens boende. Varje delstudie har letts av en verkställande direktör i ett av SABOs medlemsföretag.

SABO har också gjort en uppföljning av effekterna av den nya Allbolagen och ändringarna i hyreslagen som trädde i kraft 2011. Därutöver har Tyréns på SABOs uppdrag gjort en nulägesbeskrivning av de omvärldsfaktorer som påverkar bostadsbranschen mest och en framtidsinriktad analys av hur dessa faktorer kan komma att utvecklas och påverka allmännyttan i framtiden.

Dessa rapporter kan laddas hem som PDF-filer från webbplatsen sabo.se:

- Allmännyttans bidrag till tillväxt och välfärd
- Allmännyttans bidrag till boende med livskvalitet
- Allmännyttans bidrag till ekonomiskt hållbar utveckling
- Allmännyttans bidrag till socialt hållbar utveckling
- Allmännyttans bidrag till ekologiskt hållbar utveckling
- Allmännyttans bidrag till framtidens boende
- Uppföljning av Allbolagen och ändringar i hyreslagen
- Omvärldsanalys - bostadsmarknaden

Arbetet med ett nytt framtidsprogram – Allmännyttan mot år 2030 – avslutas på SABOs kongress i april 2017.

SABO välkomnar synpunkter på allmännyttans roll och uppgifter i ett långsiktigt perspektiv. Skicka dina synpunkter till framtidsprogrammet@sabo.se

Förord

Att få arbeta som ansvarig för allmännyttan i en växande svensk kommun är en förmån. Att dessutom få uppdraget att, tillsammans med Gabriella Castegren från SABO och skribenten Cecilia Klang, samla forskningsresultat och kloka människors tankar kring hur människor i Sverige kommer att vilja bo år 2030 är en ynnest.

Under de månader som vi arbetat fram denna rapport har jag fått fler aha-upplevelser än vad jag fått under mina tidigare 18 år i fastighetsbranschen. Allmännyttan står inför sin kanske största utmaning någonsin - att ta hand om och förnya våra stora miljonprograms-områden samtidigt som vi fram till 2025 ska nyproducera bostäder i samma omfattning som vi gjorde under miljonprogramsåren. Inom fastighetsbranschen och allmännyttan har vi länge talat om *hur* vi ska bygga, renovera och upphandla för att motverka de ökade kostnaderna. Det som blivit tydligt under arbetet med denna rapport är att vi pratar för lite om *vad* vi ska bygga. Vilka egenskaper hos bostaden och bostadsområdet kommer att bidra till välmående och upplevelsen av livskvalitet i framtiden? Och hur kan vi bidra till just detta? Vi i allmännyttan måste fundera mer på vad människor och vårt samhälle kommer att behöva år 2030, under de rådande förutsättningarna. Hur vill vi att människor ska leva i våra stadsdelar 2030 och vad kan vi göra idag för att det ska bli möjligt i morgon?

Under SABOs kongress 2015 beslutades att SABO i dialog med medlemsföretagen ska utarbeta ett nytt framtidsprogram som tar sikte på år 2030. Tanken är att rapportens sju delstudier ska utreda hur allmännyttans roll kan komma att se ut i ett långsiktigt perspektiv. Denna delstudie behandlar allmännyttans bidrag till boende med livskvalitet år 2030. I rapporten har vi samlat tankar och framtidsspaningar från experter, forskare och kollegor i branschen. Vi har lyssnat till ungdomar och unga vuxna i Gävle och har hämtat resultat från forskningsstudier, rapporter och offentliga utredningar; alla med fokus på framtidens boende och allmännyttans bidrag till detta. Med denna studie hoppas vi kunna bidra till en realistisk framtidsvision av boende med livskvalitet år 2030 och därmed underlätta för allmännyttans strategiska planering inför framtiden.

Vi vill rikta ett stort tack till medverkande i intervjuer, rundabordssamtal och workshops som alla bidragit med värdefull kunskap. Samtliga deltagare finns namngivna i kapitlet "Referenser". Tack också till SABO för ett gott initiativ och för att vi fått förmånen och möjligheten att tillsammans blicka framåt.

Gävle i april 2016

Cathrine Holgersson, rapportansvarig och vd Gavlegårdarna
Gabriella Castegren, expert SABO
Cecilia Klang, skribent

Innehåll

Sammanfattning	5
Inledning	7
Syfte och frågeställningar	7
Material och metod	7
Rundabordssamtal	7
Workshops	8
Intervjuer och föreläsningar	8
Arbetssätt	8
Utgångspunkt för analys	8
Befolkning	8
Megatrender	9
Analys - Livskvalitet i boendet år 2030	11
Vad är livskvalitet	11
Hyresgästens eget hem	12
Flexibel hyresrätt	16
Digitaliserade bostäder	18
Ett bostadsområde att vara stolt över	21
Allt fler blir allt äldre	23
Sammanfattande slutsatser	26
Livskvalitet är individuellt	26
Satsa på utemiljöerna	27
Referenser	29
Intervjuer och samtal	29
Litteratur och rapporter	30
Bilaga: Uppdraget till delstudien om boende med livskvalitet	30

Sammanfattning

Under SABOs kongress 2015 beslutades att SABO i dialog med medlemsföretagen ska utarbeta ett nytt framtidsprogram som tar sikte på år 2030. Rapporten du håller i din hand är resultatet av den delstudie som undersökt allmännyttans bidrag till boende med livskvalitet år 2030. Den övergripande frågan i denna rapport är hur allmännyttan kan bidra till livskvalitet i boendet år 2030 inom följande områden: ”hyresgästens eget hem”, ”flexibel hyresrätt”, ”digitaliserade bostäder”, ”ett bostadsområde att vara stolt över” samt ”allt fler blir allt äldre”.

Som utgångspunkt för studien har vi antagit att de befolkningstrender vi ser idag kommer att fortsätta; att det i Sverige år 2030 kommer att bo fler människor med mindre resurser än vad det gör idag och att fler kommer att bo i städer. För att kunna tillgodose en växande befolkning och förnya ett åldrande bostadsbestånd kommer det behöva byggas lika många bostäder i Sverige de kommande femton åren som under den period då miljonprogramsområdena växte fram. Hur kan vi säkerställa att det som byggs och utformas idag resulterar i boenden som bidrar till människors livskvalitet år 2030?

Livskvalitet för vem?

Vi kan konstatera att vad som är och uppfattas som livskvalitet ser olika ut för olika grupper beroende på livssituation, ekonomiska resurser och sociala förutsättningar. För att kunna bidra till boende med livskvalitet i framtiden måste vi därför veta vilka våra framtida hyresgäster är. Hur ser deras sociala och ekonomiska situation ut? Hur vill de leva sina liv?

Det egna hemmet

När det gäller hyresgästens eget hem har vi identifierat tre huvudspår, som skulle kunna bidra till livskvalitet i boendet år 2030:

Små lägenheter med många gemensamhetsytor i huset eller närområdet

Möjligheten att bo tillsammans

Möjligheten att påverka och anpassa boendet

Dessa tre spår väcker också frågor. Är det allmännyttans roll att skapa gemensamhetsytor att mötas på och i så fall till vilket pris? Ska vi bygga särskilda kollektivhus för att underlätta för människor att bo tillsammans, eller ska vi bygga bostäder som kan anpassas (bli större och mindre) och parallellt fokusera på att hitta juridiska lösningar för flexibla kontrakt? Och hur flexibelt kan ett kontrakt bli, med tanke på besittningsrätten och det juridiska ramverk som vi måste förhålla oss till? Detta anser vi är frågor som SABO skulle kunna titta närmare på.

Flexibel hyresrätt

Mycket tyder på att vår befolkning går mot att bli alltmer heterogen och att vi blir alltmer benägna att efterfråga olika lösningar beroende på var i livet vi befinner oss. För att möta individernas vitt skilda livsstilar och krav på boendet behöver vi skapa flexibla hyres-rätter. Frågan är dock om flexibiliteten sitter i kontraktet eller i lägenhetens utformning? Eller är det en kombination av dessa delar som är det optimala? Vår slutsats är att flexibiliteten främst sitter i nyttjandet av bostaden (i kontrakt och upplåtelseformer) än i möjligheten att flytta väggar.

Vi behöver också bygga många olika typer av hus och lägenheter och skapa en bra bostadsmix. Men hur möter vi behoven hos den grupp som har begränsade ekonomiska resurser? Kan vi bygga billigare bostäder med bibehållen kvalitet? Eller är det kanske allmännyttans roll att tänka mer långsiktigt och bygga med bättre kvalitet än andra? Vi efterfrågar en vision om vårt framtida Sverige och låta denna fungera som vägvisare för allmännyttan och framtida bostadsbyggande.

Digitaliserade bostäder

Med en digital utveckling som går snabbt och är svår att förutse blir allmännyttans roll att vara "ready for change" och fungera som möjliggörare. Detta innebär att inte låsa fast sig i system och lösningar som snart är inaktuella. För att kunna göra det bör man exempelvis ha luftburen kommunikation i åtanke när nya bostäder byggs. Allmännyttan bör också fundera över om och i så fall hur man kan bidra till att överbygga glappet mellan hyresgäst och internetleverantör och därmed minska risken för digitalt utanförskap. Kanske kan ett 1177 för IT-frågor vara en lösning? Kan och ska allmännyttan i så fall bidra till att den typen av tjänst blir verklighet?

Utemiljöer

Utemiljöerna kommer att få en allt större betydelse i och med befolkningsökningen, förmodad trångboddhet och människors behov att mötas utanför den digitala världen. Utemiljöerna kommer därför att behöva vara flexibla och anpassningsbara för att rymmas på liten yta och för att passa individuella behov. Delningsekonomi, med exempelvis cykel- och bilpooler, kommer att minska trycket på ytorna i området och samtidigt skapa flexibla lösningar för de boende. Trygghet kommer att vara viktig även framåt och här kan känslan av gemenskap och ansvar bidra. Den fysiska utformningen kommer att präglas av närhet och "kvarterstaden" där de viktiga servicefunktionerna i vardagen finns nära. Kanske bör allmännyttan ha detta i åtanke när nya bostäder byggs? Kanske ska vi ha dialog med kommersiella aktörer redan i planering och projektering?

Allt fler blir allt äldre

Fler äldre i befolkningen och fler som bor kvar i sina lägenheter kommer att ställa krav på boenden som är anpassade för en äldre målgrupp. En stor del av beståndet är inte möjligt att tillgänglighetsanpassa med enkla medel. Kanske kan vissa lägenheter och hus anpassas för en äldre målgrupp och att allmännyttan samtidigt blir bättre på bostadsmatchning? Den digitala utvecklingen kommer att underlätta för fler att bo kvar.

Inledning

Under SABOs kongress 2015 beslutades att SABO i dialog med medlemsföretagen ska utarbeta ett nytt framtidsprogram som tar sikte på år 2030. Programmet består av sju delstudier. Denna delstudie behandlar allmännyttans bidrag till boende med livskvalitet år 2030.

Syfte och frågeställningar

Vi vill med denna delstudie diskutera kring hur allmännyttan kan bidra till en positiv utveckling av tillväxt och välfärd på olika nivåer – i samhället som helhet, i kommunen, i bostadsområdet och för den enskilde hyresgästen. Den övergripande frågan är hur allmännyttan kan bidra till livskvalitet i boendet år 2030 inom följande områden:

- Hyresgästens eget hem
- Flexibel hyresrätt
- Digitaliserade bostäder
- Ett bostadsområde att vara stolt över
- Allt fler blir allt äldre

Material och metod

För att kunna göra en framtidsspaning kring boendet 2030 har vi som grund använt Tyréns omvärldsanalys och beskrivning av de omvärldsfaktorer som har väsentlig påverkan på samhället och därmed också bostadsbranschen, de så kallade megatrenderna¹.

Rundabordssamtal

Vi har genomfört rundabordssamtal med två grupperingar av experter och forskare som under en halvdag samtalat kring följande frågeställningar:

1. Vad är livskvalitet år 2030?
2. Hur bidrar allmännyttan till livskvalitet i boendet 2030?
 - Vilka boendeformer finns det då?
 - Vad har digitaliseringen skapat för möjligheter och också krav på oss som fastighetsägare?
 - Hur och vem skapar en god stad där människor har livskvalitet?
 - Vad är allmännyttans roll och hur kan aktörerna samverka?
 - Hur blir det när allt fler blir äldre?

¹ Mer om megatrenderna i avsnittet "Megatrender".

3. Så här tänker några ungdomar i Gävle om sitt boende år 2030. Vad tänker experterna kring ungdomarnas reflektioner?

Workshops

Vi har genomfört två workshops med unga i Gävle. Den ena gruppen bestod av ungdomar från Rapatac aktivitetscenter i Gävle. Ungdomarna från Rapatac var i åldrarna 12-17, de flesta bosatta inom allmännyttans (Gavlegårdarnas) bestånd i områdena Nordost eller Öster. Den andra gruppen bestod av ungdomar i åldrarna 17-30, alla delaktiga i "Gävles unga" – en grupp engagerade unga som genom "kultur, öppenhet och fräsch utveckling vill skapa en jämlik och betydelsefull fritid för unga i Gävle". Under dessa två workshops diskuterade deltagarna ett antal frågeställningar under de övergripande ämnesområdena "Ditt hem", "Ditt bostadsområde" och "Digitaliserade hem". På Rapatac arbetade man två och två och redovisade sina tankar både skriftligt och muntligt. Deltagarna från "Gävles unga" diskuterade frågeställningarna öppet runt bordet och redovisade endast sina tankar på detta sätt.

Intervjuer och föreläsningar

Utöver rundabordssamtal och workshops har vi genomfört fyra intervjuer med experter inom digitalisering, framtidsstudier, äldres förutsättningar samt integration.²

Arbetssätt

Materialet som inhämtats under intervjuer, föreläsningar, workshops, rundabordssamtal och genom inläsning av litteratur ligger till grund för analys och slutsatser i denna rapport. Rapportens struktur har arbetats fram av skribent, expert och rapportansvarig i samverkan.

Utgångspunkt för analys

Det ekonomiska och politiska landskapet förändras snabbt och Sverige ser annorlunda ut idag jämfört med för 15 år sedan. Hur Sverige ser ut år 2030 kan vi inte veta säkert, men utifrån de intervjuer vi gjort och de analyser vi fått ta del av kan vi se ett antal förutsättningar som allmännyttan med största säkerhet kommer att behöva förhålla sig till och som vi använder som utgångspunkt för vidare analys:

Befolkning

Urbanisering

FN uppskattar att närmare 60 % av jordens befolkning kommer att bo i städer år 2030. En av urbaniseringens utmaningar är att bygga en hållbar infrastruktur i takt med den ökande populationen, men också att hitta lösningar för att hantera att många människor med olika bakgrund ska enas på en begränsad stadsyta.

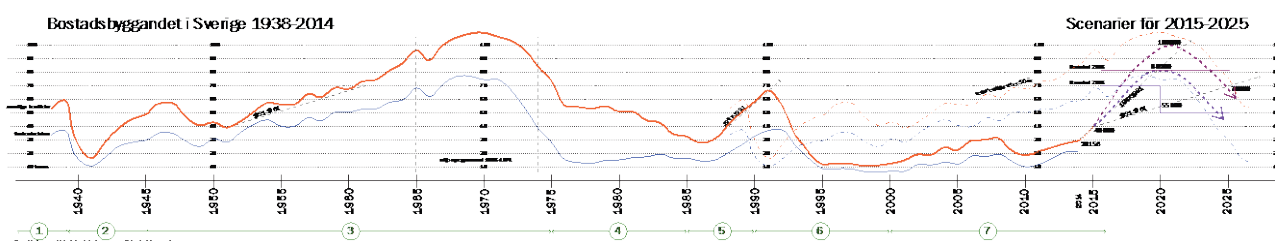
² Samtliga intervjupersoner finns namngivna i kapitlet "Referenser".

Fler med mindre resurser

Sett till den pågående migrationen till Sverige och prognoserna för samhällsutvecklingen de närmsta åren kommer vi med största sannolikhet att se en växande grupp människor med mycket begränsade ekonomiska resurser i det framtida Sverige.

Högt tryck på bostäder

Erik Stenberg, lektor och forskare i arkitektur på KTH och deltagare i ett av våra rundabordsamtal, har tagit fram en graf som visar scenarier för bostadsbyggandet i Sverige för åren 2015-2025. Enligt Stenbergs beräkning behöver vi i Sverige bygga lika många bostäder nu och fram till 2030 som vi gjorde under 1960- och 70-talet då miljonprogramsområdena växte fram. Under de senaste två decennierna har det byggts förhållandevis lite i Sverige, vilket gör att det råder brist på bostäder i stora delar av landet.



Megatrender

Tyréns omvärldsanalys lyfter fram tio så kallade megatrender som skapas av de strukturella samhällsförändringar som ständigt pågår. Megatrenderna får konsekvenser för individer, företag och för samhället. Förutom urbaniseringen belyser Tyréns trenderna globalisering, hållbar utveckling, merging, transparens, upplevelser, individualism, digitalisering, reduktion och neokollektivism. Sett till dessa megatrender kommer vårt framtida samhälle präglas av en teknisk utveckling som gör att länder knyts närmare varandra ur ett ekonomiskt, kulturellt och politiskt perspektiv. Ekonomisk hållbarhet, miljömässig hållbarhet och social hållbarhet kommer att få stor betydelse när beslut ska fattas. På individnivå kommer vi att möta människor med en livsstil där arbete och fritid smälter samman, som är transparenta och gärna delar med sig av vad de gör och hur de mår i sociala medier. Som individer kommer vi att eftersträva och uppskatta upplevelser och vi kommer att efterfråga produkter och tjänster som är anpassade efter våra behov och intressen. Vi kommer att vara ännu mer digitaliserade än idag och vi kommer att välja ut vad vi vill lägga vår tid och vårt engagemang på, då tid kommer att fortsätta vara en bristvara. Den nya trenden neokollektivism kommer bland annat medföra att vi är öppna för att dela saker med andra för att förenkla och vinna tid.

Slutsats:

Om de befolkningstrender vi ser idag kommer att fortsätta kan vi utgå från att det i Sverige år 2030 kommer att bo fler människor med mindre resurser än vad det gör idag. Fler kommer att bo i städer. För att kunna tillgodose en växande befolkning och för att förnya ett åldrande bostadsbestånd kommer vi att behöva bygga lika mycket de kommande femton åren som under den period då miljonprogramsområdena växte fram. Vår livsstil kommer att präglas av individualism, transparens, miljötank, digitalisering, upplevelser och sammansmält arbete och fritid.

Analys - Livskvalitet i boendet år 2030

Vad är livskvalitet

För att kunna diskutera allmännyttans bidrag till boende med livskvalitet i framtiden krävs en definition av begreppet livskvalitet. Utredningen SOU 2015: 56 ”Får vi det bättre? Om mått på välfärd” har följande definition av begreppet:

”1.3.1 Begreppet livskvalitet

Livskvalitet har ingen allmänt accepterad definition. Ordet rymmer olika betydelser beroende på i vilket sammanhang det används. För den enskilde torde det ges olika innebörd beroende på individens uppfattningar, värderingar och skilda levnadssätt, medan det inom hälso- och sjukvården används mer generellt som ett mått på hälsa och funktion.”

I utredningen lyfts vidare tio komponenter för livskvalitet fram. Bland dessa tio ingår bostad och livsmiljö som viktiga beståndsdelar, liksom ekonomiska resurser och säkerhet till liv och egendom. Dessa komponenter kan direkt eller indirekt kopplas till allmännyttans (eller andra bostadsbolags) verksamhet genom exempelvis hyresnivåer, tryggheten i bostadsområdet och utformningen av yttre miljöer.

1. Hälsa
2. Kunskap och färdigheter
3. Sysselsättning
- 4. Ekonomiska resurser**
5. Politiska resurser och medborgerliga rättigheter
6. Sociala relationer
- 7. Säkerhet till liv och egendom**
- 8. Bostad**
9. Tidsutrymme
- 10. Livsmiljö**

Anders Ekholm, vice vd på Institutet för framtidsstudier, lyfter fram att livskvalitet kan kopplas till graden av kontroll hos individen. Han menar att flera studier pekar på att ju mer kontroll en människa har över sin livssituation, desto bättre hälsa och upplevd livskvalitet. Om människans behov av kontroll överförs till boendesituationen skulle det, enligt Anders Ekholm, kunna handla om möjligheten att få välja inredning och att påverka sin närmiljö.

Vid en workshop med ”Gävles unga” frågade vi 12 ungdomar i Gävle, 17-30 år, om vad som var livskvalitet för dem och fick följande definitioner:

Livskvalitet är att:

- jag känner mig engagerad när jag kliver upp ur sängen.
- jag känner fysiskt och psykiskt välbefinnande.

- *jag känner mig delaktig i samhället, att man tillför något, att man är aktiv.*
- *jag kan bo hur jag vill, att jag har frihet. Att jag alltid har folk i närheten.*
- *jag känner mig lycklig och är med dem jag älskar, att jag gör något för samhället.*
- *jag kan hjälpa andra. Att jag finns där någon behöver mig.*
- *jag känner mig uppskattad och har en funktion.*
- *jag känner gemenskap och delaktighet.*
- *människor har det bra och gör samhället bättre ihop. Att man hittar på saker tillsammans.*

Slutsats:

Sett till de tio komponenterna för livskvalitet kan vi konstatera att allmännyttan (och andra bostadsbolag) torde kunna bidra till människors upplevelser av livskvalitet genom att tillhandahålla bra bostäder och attraktiva livsmiljöer. Vad som är och uppfattas som livskvalitet ser dock olika ut för olika grupper. Beroende på var du befinner dig i livet, vilka ekonomiska resurser och sociala förutsättningar du har, definierar och uppfattar du livskvalitet på olika sätt. För att kunna bidra till boende med livskvalitet i framtiden måste vi därför veta vilka våra framtida hyresgäster är. Hur ser deras sociala och ekonomiska situation ut? Hur vill de leva sina liv?

Om vi utgår från att det finns ett samband mellan upplevd livskvalitet och grad av kontroll hos individen så borde möjligheten att anpassa och påverka det egna boendet och närmiljön vara framgångsrikt för att skapa boende med livskvalitet, idag och i framtiden. Detta antagande bekräftas i några av de definitioner av livskvalitet som framkom bland ungdomarna i "Gävles unga": "att jag känner mig delaktig i samhället, att man tillför något, att man är aktiv" och "att jag kan bo hur jag vill, att jag har frihet...". Hur viljan att påverka tar sig uttryck i praktiken är dock oklart. Vi ser idag att engagemang i exempelvis Hyresgästföreningen och andra traditionella sammanhang för påverkan minskar drastiskt. Vi kan därför anta att människor kommer att engagera sig på andra sätt i framtiden än idag. Med tanke på megatrenden individualism kanske viljan att påverka i framtiden mer kommer att handla om det egna privata (boendet) än engagemanget för kollektivet?

Hyresgästens eget hem

Då upplevelsen av livskvalitet varierar beroende på personens uppfattningar, värderingar, levnadssätt och läge i livet så är också hyresgästens krav, förväntningar och önskemål kring det egna hemmet ett resultat av just detta. Att erbjuda livskvalitet till en person som flytt från krig och som har små eller inga ekonomiska resurser är med andra ord något helt annat än att erbjuda livskvalitet till ett par mitt i livet där båda har välbetalda arbeten och pengar på banken. Kairos Futures rapport "Jakten på möjligheter i en ny tid" bekräftar detta resonemang. I deras bostadspyramid finns de basala önskningarna om att boendet ska erbjuda trygghet och grundläggande funktionalitet i den breda botten (önskingar som de allra flesta har), medan drömegenskaper såsom stora ytor och att byggnaden är från en viss tidsperiod, finns högst upp i toppen och är ett privilegium för några få. När det gäller lägenhetens utformning och funktion i framtiden kan vi därmed förvänta oss att

det i befolkningen kommer att finnas en stor spridning i vad som anses vara livskvalitet i det egna hemmet.



Figur 39. Bostadens olika värden sorterade efter det som är viktigast enligt respondenterna i enkätundersökningen (nere i pyramiden) och det som är minst viktigt för respondenterna (uppe i pyramiden).

Källa: Kairos Future

När människor har obegränsade resurser och kan välja fritt finns det, enligt Anders Ekholm på Institutet för framtidsstudier, en antal grundläggande egenskaper hos ett boende som man valt i alla tider och som vi förmodligen kommer fortsätta efterfråga. Utifrån detta resonemang och med framtiden i fokus ser Anders Ekholm följande kriterier för attraktiva boenden i framtiden:

- Möjligheten att själv bestämma och anpassa
- Balkong
- Trygghet
- Luftkonditionering och möjlighet att välja sin egen temperatur
- Sjöutsikt, eller utsikt över torg och natur
- Grönska
- Fullservice

Små, flexibla hem och platser att mötas på

Cattis Carlén, konceptutvecklare och markstrateg på Riksbyggen, stärker med sina resonemang tesen om att möjligheten att bestämma och anpassa sitt boende är ett bidrag till livskvalitet. Hon menar att bostadens utformning i framtiden kommer att behöva anpassas

efter användningsområde, det vill säga ha en nära koppling till hur och till vad den boende vill använda sin bostad. Hon pekar på att vi lever alltmer mer digitalt och att många bor ensamma, vilket gör att många kommer att välja att bo smått och istället efterfråga tillgängliga offentliga rum och/eller gemensamma ytor.

Carlén tror också att det kommer att finnas ett behov hos många att ibland kunna lämna den digitala tillvaron för att tillgodose den egna självrekreationen genom att bygga, pyssla och fixa. Denna spaning bekräftas under workshopen med Gävles unga där flera ungdomar efterfrågade exempelvis odlingslådor och att bo i ”smarta hem”, där hemmet kan fungera både som arbetsplats och plats för umgänge, fritid och rekreation.

Även Shahyan Khan från Reaktion Value Labs och expertrådgivare till Digitaliseringskommissionen och Regeringskansliet, instämmer i detta och tror att små bostäder med gemenskapsfunktioner i och i anslutning till bostadshuset kommer att vara attraktiva i framtiden. Han ser en sammansmältning mellan boende och arbete som i praktiken kommer att innebära att människor kommer att vilja förlägga studier och arbete i det offentliga rummet. Alltifrån kontorslokaler, funktioner och service i (eller i närheten av) boendet kommer därmed att vara eftertraktat, menar Khan. Detta resonemang stärks också av megatrenderna merging (arbete och fritid smälter samman), reduktion (välja och välja bort) och neokollektivism (använda kollektivet för individuella behov, delningsekonomi). Delningsekonomi kan också kopplas samman med den utveckling mot det livslånga lärandet som nu pågår i stora delar av världen. Khan menar att trenden går mot att människor kontinuerligt fortbildar sig under livet och stärker sin kompetens i längre cykler, istället för att vara student under 4-5 år som det ser ut idag. Detta menar Khan också kommer att påverka behovet av service och bekvämligheter i och kring boendet. ”Sharing” kommer att bli allt vanligare och människor kommer att vilja dela både ekonomi, kunskap och utrustning.

Bo tillsammans

Pernilla Hagbert, doktorand vid Chalmers Arkitektur, tror att vi kommer att se en ökad efterfrågan på nya former av kollektivboende i framtiden. Redan idag ser hon ett ökande intresse för att dela saker, platser och utrymmen genom så kallat kollaborativt boende, framförallt hos yngre människor. Hon tror att boende där det finns möjlighet att vara tillsammans, men där det också finns möjlighet att välja att vara ensam, kommer att vara eftertraktat. Hon ser gemensamhetsytor där det finns nischer att dra sig undan i, som tänkbara och smarta lösningar för framtiden. Andra kreativa lösningar skulle enligt Hagbert kunna vara mindre lägenheter, med gemensamma ytor där exempelvis entrén också är en tvättstuga. Hagbert ser allmännyttan som en tänkbar möjliggörare i detta, som skapar de gemensamma utrymmen och funktioner som människor behöver.

Framtidstankarna om människor som vill bo kollektivt bekräftas bara delvis av ungdomarna i Gävle. Trots att många av dem idag bor tillsammans i stora familjer är detta inget som lockar dem själva. De kan tänka sig att bo tillsammans med kompisar, när de är ”unga och pluggar” men när de blir äldre vill de helst bo ensamma eller med partner och barn. Generationsboende ser man inte som ett eftertraktat alternativ, i så fall i en form där de äldre bor i en anslutande lägenhet med egen ingång.

Att själv kunna välja och påverka

Om vi kopplar Anders Ekholms teori om att möjligheten till medbestämmande och kontroll påverkar livskvalitén, så borde möjligheterna till att själv forma sitt hem vara attraktivt i framtiden. Megatrenden individualisering stärker också denna tes – det kommer att bli ännu viktigare framöver att göra sitt hem personligt och anpassat efter de egna behoven och sätt att leva. När vi pratar med ungdomar i Gävle är det för flera av dem en självklarhet att ha möjlighet att anpassa sitt hem efter sina egna behov och inredningsstil så att ”lägenheten speglar mig som person”. Det finns också en önskan om att själv kunna göra prioriteringarna i sitt liv, exempelvis välja ett boende med lägre hyra för att kunna lägga pengarna på saker eller att resa mer.

Ett annat sätt att påverka sitt boende är att ha möjlighet att anpassa lägenhetens planlösning. I miljonprogrammet byggde man ibland lägenheter med flyttbara väggar för att människor skulle kunna anpassa lägenheterna efter de egna behoven. Denna potential har dock nyttjats mycket sparsamt. Man byggde också förråd med fönster och lägenheter med ett uthyrningsrum och egen ingång för att ge människor chans att anpassa boendet efter egna behov. Mäklare idag vittnar om att lägenheter med uthyrningsrum är extra eftertraktade på marknaden, just på grund av möjligheten att påverka storleken på det egna boendet och att kunna påverka den egna ekonomin. Trots detta byggs det få (eller inga?) sådana lägenheter idag.

Att sätta sin egen standard

I många delar av Europa är de kommunala eller statligt ägda bostadsbolagens roll att tillhandahålla bostäder som i stort sett är tak och väggar för de boende, där standarden är låg eller obefintlig och hyrorna därefter. Med tanke på den utveckling vi ser framför oss i Sverige med en större grupp människor med begränsade resurser ställer vi oss frågan om det kanske främst är behovet hos denna grupp som allmännyttan ska tillgodose? Kanske ska den svenska allmännyttan ge större möjligheter till variation och valmöjligheter, att anpassa det egna boendet, genom att tillhandahålla ”tak och väggar”? Denna diskussion återkommer vi till under avsnittet 6.3 ”flexibel hyresrätt”.

Bostadens utformning

Inför framtida byggande tror vi att allmännyttan (och andra bostadsbolag) skulle behöva fundera mer över bostädernas utformning än vad som görs idag. Människor har en tendens att efterfråga det redan kända, vilket gör att många svarar³ ”öppen planlösning” på hur de vill bo idag och framåt. Under 60- och 70-talet kunde man vid utformning av nya bostäder luta sig mot omfattande studier över hur exempelvis husmödrar rörde sig i hemmet i allmänhet och i köken i synnerhet. Vad utgår vi från idag när vi utformar framtidens hem? Kanske borde vi oftare, som i arbetet med den här studien, låta boendeexperter och framtidsforskare tillsammans måla upp bilden av hur vi vill bo i framtiden och skapa de lösningar som människor vill ha, men som de ännu inte vet om?

³ Sara Bragée, marknadsanalytiker på Tyréns, berättar om en studie som gjordes 2008 där 5000 personer i Sverige fick svara på frågor hur de bor idag och hur de vill ha det framåt.

Slutsats:

Vad som upplevs som attraktivt och som ett bidrag till ökad livskvalitet varierar starkt beroende på vem man är och var i livet man befinner sig. Vi ser dock tre huvudspår när det gäller hyresgästens eget hem, som skulle kunna bidra till livskvalitet i boendet år 2030:

- Små lägenheter med många gemensamhetsytor i huset eller närområdet
- Möjligheten att bo tillsammans
- Möjligheten att påverka och anpassa boendet

Dessa tre spår väcker också frågor. För att kunna möta behovet hos en generation som ständigt är uppkopplad och som låter arbete och fritid smälta ihop behövs ytor där människor kan mötas. Frågan är dock om det är allmännyttans roll att skapa dessa gemensamhetsytor och i så fall till vilket pris? Varje kvadratmeter av ett hus kostar lika mycket att bygga oavsett hur det nyttjas och ska det då finnas större gemensamma (outhyrda) ytor i huset så kommer boytorna att behöva krympas. Kanske kan den här typen av ytor skapas av kommersiella krafter? Kanske är allmännyttans roll att vara en möjliggörare, snarare än en förverkligare?

För att allmännyttan ska kunna underlätta för människor att bo tillsammans kanske det mer kommer att handla om att se över kontrakt och avtal än den rumsliga utformningen? Flera av experterna är överens om att begreppet "kollektiv" har en negativ klang och att det är få som känner sig lockade av den typen av boende. Däremot finns det mycket som pekar på att människor allt oftare väljer att bo kollaborativt och tillsammans i andra konstellationer än den klassiska "kärnfamiljen". Frågan är då om allmännyttan ska bygga särskilda kollektivhus, eller om vi ska bygga bostäder som kan anpassas (bli större och mindre) och parallellt fokusera på att hitta juridiska lösningar som underlättar för människor att bo tillsammans?

Med tanke på att människor i alla tider velat anpassa det egna boendet och påverka dess utformning tror vi att flexibla bostäder kommer att kunna bidra till livskvalitet i boendet även i framtiden, oavsett ekonomiska resurser hos de boende. Att bygga bostäder som är flexibla där hyresgästen själv kan påverka användandet av ytor (genom exempelvis nischer eller ett fönster i klädkammaren), liksom uthyrningsrum där hyresgästen kan påverka både lägenhetens yta och kostnad, skulle därmed kunna vara kloka lösningar. Flexibilitet och individualism är därmed två nyckelord som kan komma att bidra till livskvalitet i framtiden och känneteckna en attraktiv bostad 2030.

Flexibel hyresrätt

När det gäller framtida boendeformer pratas det även här mycket om flexibilitet. Både i hur bostäder och hus ska byggas och utformas för att kunna passa så många som möjligt, men också flexibilitet i kontrakt och boendeavtal.

Nya boende- och avtalsformer

Som nämnts tidigare kan nya boendeformer som kollektivhus, kollaborativt boende och bygg-gemenskaper vara nya lösningar för att nyttja boytorna maximalt och samtidigt

möta nya livsstilar och viljan hos vissa grupper att bo tillsammans. När det gäller boendeformerna menar flera av experterna att flexibilitet i boendet är fullkomligt nödvändigt. Vi kommer att se fler människor som vill bo tillsammans under kortare och längre perioder, det blir vanligare med så kallade ”stjärnfamiljer” som har behov av att bo tillsammans vissa veckor eller dagar, vi ser också allt fler som vill använda boendet för mer än rekreation och fritid, exempelvis studier och arbete. Både Cattis Carlén och Kairos Futures rapport ”Jakten på möjligheter i en ny tid” lyfter fram den allt vanligare ”nomad-stilen” med människor som ofta rör sig till nya platser (lokalt, regionalt och globalt) för studier och arbete och som lägger sitt engagemang i annat än bostaden. Förutom multifunktionella bostäder för flexibelt användande efterlyser Carlén därför flexibla avtalsformer för boendet som passar för de många olika typer av livsstilar som växer fram och för olika skeden i livet. ”Kompis-kontrakt”, ”generationskontrakt”, ”flytta-direkt-kontrakt” och liknande specialanpassade lösningar skulle kunna underlätta för människor som vill bo flexibelt och/eller tillsammans med andra under kortare eller längre perioder.

För att kunna tillmötesgå den typen av behov och på bästa sätt bidra till boendets flexibilitet behöver juridik och affärsmodeller för kontrollerad andrahandsuthyrning ses över. Idag är många kontrakts- och poängsystem utformade på ett sådant sätt att människor håller hårt i sina kontrakt och ibland olovligt hyr ut i andra hand. Exakt hur dessa kontrakt ska utformas är i dagsläget oklart och behöver utredas. Kanske måste besittningsskyddet ses över?

”Affordable housing”

Med tanke på att vi med största sannolikhet kommer att se växande grupper av människor med begränsad ekonomi kan också en flexibilitet i bostadens service och utrustning vara att eftersträva. Cattis Carlén pratar om ”affordable housing” i stället för ”social housing” där hon menar att allmännyttan skulle kunna bidra till att skapa boendelösningar för alla plånböcker genom val och tillval. Ska spisen vara en självklar utrustning när vi lagar allt mindre mat hemma? Ska det vara gratis att få avloppet rensat eller går det att avstå service (och istället göra mer själv) för att få en lägre hyra?

I detta sammanhang är det dock viktigt att fundera över vad det kan innebära om människor kan välja servicegrad i och utanför lägenheten, beroende på de egna resurserna. Vad kommer detta att få för konsekvenser för beståndet? För att kunna besvara dessa frågor måste en diskussion om allmännyttans roll som samhällsbyggare lyftas in. Är det allmännyttans roll att se till att alla har råd att bo eller är det Socialtjänstens och Försäkringskassans? Om allmännyttan ska bygga bostäder som alla har råd att bo i behöver vi bygga billigare. Hur kommer det i så fall att påverka kvalitet och framtida bostadsbestånd? Vilken är bas-nivån för vad ett boende ska innehålla? Här skulle SABO kunna anta en drivande roll för att kunna tillgodose medlemmarnas intressen.

Varierat byggande

Erik Stenberg menar att allmännyttan kommer att få det svårare att bygga bostäder ”för alla” i framtiden då befolkningen, enligt honom, inte går mot att bli mer homogen utan snarare tvärt om. Utmaningen för allmännyttan blir därmed, enligt Stenberg, att möta ett ökat behov av variation och att bygga med en längre tidshorisont än 2030, då samhället kommer att förändras snabbare än den byggda miljön. Han efterlyser därför ett varierat

byggande med många olika typer av hus och lägenheter och drar jämförelsen med miljonprogrammet, som han menar är bra på många sätt men där man byggde alltför likriktat. ”En tumme är ett bra finger, men en hand med bara tummar är ingen bra hand” menar Stenberg och pekar på att lösningen för allmännyttan är att bygga varierat (sett till lägenhetstyper, storlekar och upplåtelseformer) för att möta de olika behoven. Att bygga billigt och kortsiktigt, menar Erik Stenberg, är däremot en dålig lösning. Kanske är allmännyttans framtida roll att bygga smartare och med bättre kvalitet än andra?

Slutsats:

För att allmännyttan ska kunna möta en befolkning som snarare går emot att bli mer heterogen än homogen är en lösning att bygga många olika typer av hus och lägenheter. För att möta individernas vitt skilda livsstilar och krav på boendet behöver vi skapa flexibla hyresrätter. Frågan är dock om flexibiliteten sitter i kontraktet eller i lägenhetens utformning? Eller är det en kombination av dessa delar som är det optimala? Och hur flexibelt kan ett kontrakt bli, med tanke på besittningsrätten och det juridiska ramverk som vi måste förhålla oss till? Detta är frågor som SABO skulle kunna titta närmare på.

Och hur möter vi behoven hos den grupp som har begränsade ekonomiska resurser? Kan vi bygga billigare bostäder med bibehållen kvalitet? Eller är det kanske allmännyttans roll att tänka mer långsiktigt och bygga med bättre kvalitet än andra? Allmännyttan behöver luta sig mot en vision om vårt framtida Sverige och låta denna fungera som vägvisare för bostadsbyggandet.

Digitaliserade bostäder

Digitalisering kan enklast förklaras som ett samlingsbegrepp för användandet av teknologi hos en individ, stat eller samhälle. Den digitala utvecklingen i stort går snabbt och är svår att förutse, i synnerhet när det handlar om en så lång tidsrymd som femton år. Ser vi tillbaka på SABOs förra framtidsstudie kan vi konstatera att mycket lite utav det som man då trodde skulle bli framtidens digitala lösningar har visat sig vara intressanta idag. Däremot har vi fått andra digitala verktyg (exempelvis smartphones och surfplattor) som redan blivit så självklara att vi har svårt att förstå att dessa inte ens fanns att köpa för femton år sedan. Det är därför med största ödmjukhet och försiktighet vi målar upp en bild av digitaliserade bostäder år 2030.

”Ready for change”

Shahyan Khan menar att ”ready for change” kommer att vara en nyckelmening för allmännyttan framöver då världen snabbt transformeras och utvecklingen är svår att förutse. Med det menar han att det viktigaste för allmännyttan, kopplat till digitaliserade bostäder, är att agera möjliggörare och inte låsa fast sig i system och lösningar som snart är inaktuella. Målet för allmännyttan borde, enligt Khan, vara att tillhandahålla en digital infrastruktur som inte står i vägen för utvecklingen där fastigheter, med den nya tekniken, kan komma att bli helt självförsörjande. Han nämner exempelvis systemet ”Orbitals” där samma fem liter vatten går runt i ett kretslopp och återanvänds.

Precis som de framtida hemmens utformning i stort, kommer digitaliseringen i hemmen, enligt Khan, att anpassas kring individen. Mjukvaran kommer att hanteras och väljas ut av dig som person och det viktigaste för hyresvärden blir därmed att se till att uppkopplingen är den allra bästa. Den typ av uppkoppling vi kommer att se, enligt Khan, är luftburen uppkoppling via tex 8G-enheter eller som i "Project Loon" där en ballong på 32 kilometers höjd sprider internetuppkoppling till hela samhällen. Med detta menar han att utvecklingen går mot ett slags samhälls-WiFi. Vi kommer därmed att vara allt mindre beroende av marknätet och det fibernät som finns idag kommer att vara mer eller mindre inaktuellt om 6-10 år. Han jämför dagens fibernät med kabel-TV-nätet som idag mist sin funktion.

Bygg flexibelt och underlätta för trådlös kommunikation

För att kunna skapa rätt förutsättningar för den luftburna uppkopplingen behöver allmännyttan ha trådlös kommunikation i åtanke vid nybyggnationer. Hur bygger vi för att säkerställa att den kan fungera optimalt? Pernilla Hagbert pratar om flexibla lösningar med schakt mitt i huskroppen som är öppna och som gör det möjligt att följa med utvecklingen utan att behöva gräva upp och göra om. Hon menar att de stora infrastrukturernas tid är förbi. Khan instämmer i detta och menar att vi även kommer att se en utveckling med exempelvis luftburen laddning där man kan hålla sin mobiltelefon 3-4 meter från ett uttag och ladda den. Dessa lösningar finns redan idag och används bland annat i Tokyo.

Utveckla byggprocesser och förvaltning

När det gäller byggprocesser och förvaltning finns det stora utvecklingsmöjligheter i det digitala. Handlingar från byggprojekt finns redan idag digitalt men frågan är om det finns system inom allmännyttan för att ta hand om denna information? Här har allmännyttan och byggbranschen i stort fortfarande en lång väg att gå då tröskeln för att prova nytt tycks vara hög på många håll.

Erik Stenberg menar att det idag är mycket avfall och resursslöseri i byggandet, som också skulle kunna minskas med hjälp av digitaliseringen och smarta tekniska lösningar. Han menar att även arkitekturen skulle kunna ta variation till helt nya nivåer genom exempelvis 3D-printade hus. Per Holm, energiexpert på SABO, menar att digitaliseringen skapar möjligheter att effektivisera både förvaltning, nybyggnation, ombyggnation och att minska energi och resursanvändningen. Redan idag ser vi hela fastigheter som är uppkopplade så att all energianvändning i fastigheten följs upp momentant, vilket också ger möjligheter att hitta avvikelser och förebygga fel. Han ser en fortsatt framtida utveckling med "internet of things" med exempelvis uppkopplade sopkärl som bara töms när det behövs.

Teknik i vardagen

När det gäller funktioner i hemmet kommer behoven även där att vara anpassade efter individ och därmed väldigt skiftande. Gemensamt är att många av de gamla strukturerna, såsom nycklar, postgång etcetera kommer att ske alltmer digitalt. Khan jämför med hemtelefonen, kabel-nätet, posten och morgontidningen vars funktioner kvarstår, men där de transfererats till nya former. Idag har morgontidningen blivit digital, distinktionen mellan

mobil/hemtelefon har försvunnit, post kommer via Kivra⁴, tv-tittande och konsumtion förflyttas alltmer till mobila enheter. Denna utveckling, menar Khan, kommer att fortsätta i hög takt.

Cattis Carlén pratar om ett epokskifte och menar att relationen med hyresgästen kommer att bli nästan uteslutande digital och tjänstebaserad. För generationen Alfa⁵, menar hon, kommer det vara självklart att kunna boka tvättstuga, ändra inomhustemperatur och tända lampor digitalt. Men också att skriva avtal och teckna kontrakt. Digitaliseringen kommer att bidra till att människor optimerar sin vardag på olika sätt och använder tekniken för att göra vardagen smidigare.

Digitala och fysiska mötesplatser

Trots att de digitala lösningarna blir allt fler och att vi tillbringar allt mer av vår tid med tekniska enheter tror Pernilla Hagbert att det digitala inte kommer att ersätta de fysiska mötena, snarare komplettera dessa. Hon menar att relationer kommer att bli ännu viktigare ju mer uppkopplade vi är och att tekniken kan underlätta för att bygga otvingade sådana. Genom facebook-grupper och liknande kan vi skapa kontakt och bygga band till andra människor än de förväntade, i området eller huset. Kanske finns det någon i samma kvarter som jag kan dela bil med, eller någon i trapphuset som är bra på att laga cyklar? Detta stärker också behovet av mötesplatser, menar Hagbert, för att flytta de digitala mötena till fysiska platser. Kanske vill de som gör äppelmust i området sälja sina produkter någonstans på helgerna eller de sy-intresserade träffas någonstans och sy tillsammans?

Diversifiering, segregation och ansvar

Kairos Futures rapport "Jakten på möjligheter i en ny tid" beskriver också det digitala landskapets möjligheter att hitta likasinnade och att knyta nya kontakter. Man poängterar dock att uppkopplingen trots detta inte leder till mer likhet mellan människor, snarare det omvända. De digitala mötesplatserna kan skapa diversifiering och ibland en osund särskiljning runt intressen, identiteter och världsbilder. Med ett fragmenterat identitetslandskap menas därmed att det finns en utmaning för offentliga aktörer (exempelvis samhället eller bostadsbolaget) att hantera detta och förhindra konflikter som kommer av olika verklighetsuppfattningar. Här har kanske allmännyttans utemiljöer och de offentliga ytorna en viktig funktion att fylla? Att genom attraktiva miljöer uppmuntra människor att lämna de digitala mötena (med likasinnade) och träffa andra människor, som har andra intressen och uppfattningar än de egna.

Med den digitala och tekniska utvecklingen följer per automatik säkerhets- och ansvarsfrågor kring människors förmågor att hantera den egna tekniken. Kahn poängterar att hyresgäster idag ibland hamnar i glappet mellan hyresvärd och internetleverantör. Med ett ökat tryck på digital kompetens bland medborgarna krävs också samhällsfunktioner som kan stötta på individnivå. Många människor idag har svårt att hantera en installation av en

⁴Kivra är en digital brevlåda kopplad till personnummer, dit post från företag och myndigheter skickas digitalt.

⁵Begreppet generation Alfa myntades av den australiensiska TED-X talaren Mark McCrindle och syftar på barn födda efter 2010.

router, ställa in e-postkonton eller att göra en felsökning. Khan efterlyser därför en funktion dit man som medborgare kan vända sig för att få hjälp, som ett slags 1177⁶ för digitala frågor. Detta menar han skulle gynna samhället i stort och minska det digitala utanförskapet. Frågan är dock vem som kan ansvara för detta? Kan allmännyttan bidra till att samhället tar ett steg i denna riktning för att hjälpa hyresgästerna och befolkningen i stort till bättre förståelse och enklare användning?

Slutsats:

Det viktigaste för allmännyttan framöver, kopplat till digitaliserade bostäder, tycks bli att inte låsa fast sig i system och lösningar som snart är inaktuella. Allmännyttan kan istället fungera som en möjliggörare för de boende så att de själva kan bygga sina lösningar. När nya bostäder byggs bör man ha trådlösa system (både för el och Internet) i åtanke, så att man inte hindrar exempelvis trådlös kommunikation från 8G-master att nå fram.

När det gäller förvaltning och relationen med hyresgästen så kommer den att bli alltmer digital. Vi står inför ett epokskifte där kommande generationer kommer ta det för givet att kunna optimera sin vardag och sitt hem genom digitala tjänster. För att allmännyttan ska kunna följa med i den utvecklingen handlar det även här om att vara möjliggörare och inse att man inte har resurser att själv skapa tjänster som ligger i teknikens framkant. Här kan samverkan mellan allmännyttiga bolag och det gemensamma standardgränssnittet fastAPI vara en lösning.

Den digitala utvecklingen kommer på många sätt att föra människor närmare varandra och bidra till att likasinnade hittar varandra, oavsett geografisk hemvist. Detta kan dock komma att skapa diversifiering och i värsta fall segregation bland människor. Att skapa gemensamhetsytor i och utanför hemmet, där människor kan mötas fysiskt kan därför bli ett viktigt bidrag för att skapa känsla av gemenskap och trygghet bland de boende. Allmännyttan bör också fundera över hur man kan överbygga glappet mellan hyresgäst, hyresvärd och internetleverantör? Hur kan allmännyttan säkerställa att den boende får en driftsäker och fungerande uppkoppling?

Ett bostadsområde att vara stolt över

Vi kommer med största sannolikhet att se många fler människor i bostadsområdena framöver än vad vi gjort på länge. Med en växande befolkning bor vi tätare och fler människor på liten yta, vilket kommer att ställa högre och andra krav på våra utemiljöer än tidigare.

Utemiljöerna

De flesta av experterna vi pratar med är överens om att trångboddhet och nya kulturella influenser gör att vi kommer att nyttja våra utemiljöer mer i framtiden. Samtidigt står vi

⁶ 1177 är ett nationellt telefonnummer för sjukvårdsrådgivning, öppet dygnet runt.

inför att många nya bostäder ska byggas och områden förtätas. Vad händer då med utemiljöerna? Kommer vi att få plats? Här blir trenden med delningsekonomi en möjliggörare. Genom att dela bil med andra behövs färre parkeringsplatser och garage, vilket frigör ytor. Kanske ska allmännyttan, som en av ungdomarna i Gävle föreslår, minska behovet av bilar ytterligare genom att ha cyklar för uthyrning som man hämtar och lämnar vid särskilda stationer liknande exempelvis Citybike i Stockholm?

Även skapande av multifunktionella ytor kan göra att utemiljöerna nyttjas maximalt. Sara Bragée, marknadsanalytiker på Tyréns, menar att multianvändande av utemiljöerna dessutom kommer att bidra till attraktivitet i området. Hon förordar flexibilitet, att inte bygga fast funktioner och tydligt ”bestämma” hur och av vem miljöerna ska nyttjas. Kanske kan ett utegym i naturreservatet fungera både som gym och lekpark? En industrigata kan bli ett torg efter kontorstider?

Attraktivitet i bostadsområdet

Enligt Kairos Futures rapport kommer närhet att vara en egenskap som skapar attraktivitet i bostadsområdet framöver. Ett urbant boende, nära service och utbud kommer att bli alltmer efterfrågat samtidigt som den gröna trenden kommer att influera bostaden och området alltmer. Cattis Carlén pratar om den nya tidens GUD (globalisering, urbanisering och digitalisering) som verkar parallellt. När det gäller den fysiska utformningen tror hon att vi kommer att se en återgång till en småskalig känsla i området där man kan känna sig privat. Ett slags semi-privata områden där människor kan vara ”själva” tillsammans med många andra. Hon ser en potential i ljussättning och ljusdesign för att skapa denna känsla. Erik Stenberg bekräftar hennes tankar och använder begreppet ”kvartersstaden” och att bygga stadslikt som en vägvisare för att skapa attraktiva bostadsområden i framtiden.

Även ungdomarna i Gävle framhåller närheten som en viktig del i bostadsområdet. Man vill helst att praktiska funktioner och service ska finnas i ett eget ”centrum” i bostadsområdet med träningslokal, aktivitetshus för unga, butiker, vårdcentral och apotek. Man efterfrågar också en egen kvarterslokal som kan hyras för fester och dylikt, för att slippa ha det hemma och för att få plats med många gäster.

Trygghet och säkerhet

Trygghet är en grundläggande förutsättning för livskvalitet, både enligt utredningen SOU 2015: 56 och Anders Ekholms kriterier för attraktiva boenden, idag och i framtiden. Det mest framträdande när vi pratar boende med ungdomarna i Gävle är just ordet trygghet. Man vill kunna känna sig trygg i sitt hus, i sitt område, och med sin boendesituation. När dessa grupper pratar om trygghet är det dock inte bara i form av att känna sig säker och orädd, utan också att känna sig stolt över det område där man bor. En av deltagarna uttryckte det som ”folk trycker inte ner en för hur det ser ut, om det ser snyggt ut”. Dessa tankegångar bekräftas av experterna i rundabordssamtalen, att upplevelsen av trygghet är tätt kopplat till hur det ser ut, hur väl man känner andra i huset och i området och hur mycket man själv får vara med och påverka. Man är överens om att upplevelsen av trygghet är subjektiv och relativ och att det i slutänden handlar väldigt lite om lås och grindar.

Man är överens om att man därför behöver arbeta med samverkan och delaktighet i områdena och sänka trösklarna för inflytande. Om människor känner att de har ansvar över något, oavsett om det är en odlingslåda eller ett gemensamhetsutrymme, så ökar upplevelsen av trygghet.

Den tidigare diskussionen om digitala möten och det därmed ökade behovet av att ses i verkligheten är ytterligare en dimension av den viktiga utemiljön och att bidra till känslan av trygghet. Pernilla Hagbert menar att gemenskaper som grundar sig på människors egen vilja att ses, kommer att bli allt vanligare i framtiden, medan ”påtvungade” och traditionella mötessammanhang kommer att försvinna alltmer.

Slutsats:

Utemiljöerna kommer att få en allt större betydelse i och med befolkningsökningen och förmodad trångboddhet. Precis som bostäderna kommer även utemiljöerna behöva vara flexibla och anpassningsbara för att rymmas på liten yta och för att passa individuella behov hos så många som möjligt. Semi-privata områden kan skapas genom planering och ljussättning och kommer att ge människor möjlighet att känna sig fria och privata även i det offentliga rummet. Delningsekonomi, med exempelvis cykel- och bilpooler, kommer att minska trycket på ytorna i området och samtidigt skapa flexibla lösningar för de boende.

Trygghet kommer att vara viktig även framåt och här kan känslan av gemenskap och ansvar bidra. Naturliga mötesplatser i området (grillplatser, utegym, kvarterslokaler), rent och snyggt samt möjligheten att själv ansvara för vissa delar (en odlingslott eller några äppelträd) kan bidra till känslan av trygghet.

Den fysiska utformningen kommer att präglas av närhet, ”kvartersstaden” där de viktiga servicefunktionerna i vardagen finns nära. Kanske bör allmännyttan ha detta i åtanke när nya bostäder byggs? Ska vi planera för en brödbutik i bottenvåningen eller ett gym i källaren? Kanske ska vi ha dialog med kommersiella aktörer redan i planering och projektering?

Allt fler blir allt äldre

Andelen äldre i Sverige ökar kraftigt. Vi lever allt längre och en stor del av de som nu blir gamla har vuxit upp i ett välfärdssamhälle där det varit självklart att få god hälso- och sjukvård. Idag är det dock endast personer som har ett stort behov av omsorg som får plats på särskilda boenden. Andra får klara sig hemma i sin egen bostad, med hjälp av anhöriga och den kommunala hemtjänsten. Den här situationen ser inte ut att förändras de närmaste femton åren, snarare försämras och allt fler kommer därför att behöva bo hemma längre.

Hur kan allmännyttan bidra i och planera för en situation där ett ökande antal hyresgäster kommer att ha behov av omsorg i sitt hem? I vilken utsträckning bör vi bygga trygghetslägenheter och i vilken utsträckning lägenheter som kan användas av människor i olika åldrar? Hur bör lägenheterna fysiskt utformas och utrustas?

Generell anpassning

Ylva Sandström, boendeexpert på SABO, menar att fler äldre kommer bo kvar i befintliga lägenheter och att allmännyttan därför bör anpassa beståndet generellt till fler äldre hyresgäster och det naturliga åldrandets nedsatta funktion. Hon framhåller själva bostaden och fastighetens närmiljö som viktiga för att exempelvis minska risken för fallolyckor. Är allmänbelysningen funktionsduglig för äldre? Finns det kontrastmarkeringar i trapphusen, handledare i badrummet och ytor för rullatorpassager? Att skapa rätt förutsättningar för bibehållen självständighet menar Sandström är bra för både individen, bostadsbolaget och samhällsekonomin.

Bättre bostadsmatchningar

De äldre som bor kvar i egen villa, men behöver en tillgänglighetsanpassad lägenhet är i dag en flaskhals som gör att många äldre blir kvar i sina hus, mot sin vilja. Här skulle allmännyttan, genom att göra bra bostadsmatchningar, kunna bidra till att rätt lägenhet blir tillgänglig för den som mest behöver den. Anpassningar av lägenheter innebär inte bara stora kostnader för kommunerna när icke tillgänglighetsanpassade lägenheter och hus behöver göras om. Det innebär också att stora delar av allmännyttans bestånd tillgänglighetsanpassas, trots att alla inte är i behov av den typen av lägenheter. Om allmännyttan kan bli bättre på matchningar mellan de lägenheter som finns i beståndet som redan är anpassade, och de förfrågningar som görs, skulle kommunerna kunna göra besparingar och allmännyttan skulle kunna erbjuda ett mer heterogent bestånd, med olika typer av lägenheter för olika behov.

Detta resonemang kan också kopplas till tidigare diskussioner kring vikten av att bygga varierat, för att kunna matcha en allt mer heterogen befolkning. Kanske är en lösning att bygga ett mindre antal tillgänglighetsanpassade lägenheter i varje hus och att resterande lägenheter inte behöver uppfylla dessa krav. På detta sätt skulle också äldre delar av beståndet, exempelvis hus från 50-talet, kunna ha kvar sina gamla trapphus och inte behöva utrustas med hiss. Frågan är dock hur mycket vi kan styra människors val av boende och ”placera” människor utifrån deras fysiska behov, inte utifrån trivsel eller egen önskan? Går det att utforma bostadsmatchningar på ett sådant sätt att det inte inskränker människors känsla av kontroll och möjlighet att påverka? Sedan tidigare diskussioner vet vi att dessa två parametrar är viktiga för upplevelsen av livskvalitet.

Socialt sammanhang

De allra flesta är överens om att sociala sammanhang och känslan av tillhörighet bidrar till livskvalitet för människor i alla åldrar. Ensamheten är problematisk för många äldre och här gäller det att hitta flera olika lösningar. Sören Runsteen är vd för Bovieran, ett seniorboendekoncept för 55+ med en tydlig profil på gemenskap, samvaro och trygghet. Han berättar att man i deras koncept, förutom gemensamma utrymmen som exempelvis en vinterträdgård, också bygger gäst-lägenheter för att de boende ska kunna ta emot anhöriga som vill övernatta. Man har också tittat på att bygga så kallade ”parbo-lägenheter” där man har gemensamma funktioner, exempelvis kök och vardagsrum, men med separata sovrum med separata ingångar från trapphuset. Detta menar han är mycket eftertraktat från både seniorer och deras anhöriga, för att kunna bo tillsammans, men samtidigt ha

sin privata sfär. Även för par med olika vårdbehov är parbo-lösningen attraktiv, när exempelvis den ena parten har hemtjänst på natten och den andra kan sova vidare utan att bli störd. Denna lösning kan kopplas till tidigare diskussioner om flexibla lägenheter där ytan och ekonomin kan anpassas efter livssituation. Även här skulle en uthyrnings-del vara en smart lösning, både för äldre par som vill bo mer uppdelat eller kanske för en familj som vill ta hand om en äldre anhörig.

Generellt tror flera av experterna att generationsboenden kommer att öka. Att allt fler kommer att behöva ta hand om sina äldre anhöriga. Här skulle de flexibla lägenhetslösningarna eller parbo-lägenheterna kunna fylla en viktig funktion. Kanske kan även kontrakt och kö-system förbättras för att underlätta för generationsboende? Skulle det exempelvis vara möjligt att ge förtur åt en äldre person som vill flytta in hos eller i samma trapphus som en anhörig?

Bo med likasinnade

Några av ungdomarna i Gävle diskuterade kring att skapa bostadsområden och hus där samma typ av människor bor. Med ”typ” menade de studenter, barnfamiljer, äldre osv. De menade att det känns tryggare och enklare att bo med människor som är i samma livsfas som en själv. Experterna vid rundabordssamtalen ser dock hellre att man tittar på intressen snarare än ålder och istället skapar så kallade typ-boenden. Detta för att underlätta för de sociala sammanhang som vi tidigare varit inne på och för att skapa trivsel. Samtidigt är det stor risk för diversifiering och segregering, på samma sätt som i den digitala världen. När människor med likadana intressen och åsikter kopplas ihop kan också förståelsen för andra, utanför grupperingen, minska. Några av ungdomarna i Gävle nämnde lösningen att slå ihop förskola och äldreboende som något eftersträvänsvärt. Detta menade man skulle underlätta för människor i olika åldrar att mötas. Det skulle vara bra både för de gamla (lite liv och rörelse) och för barnen som skulle få fler vuxna omkring sig.

I Bovieran bygger man för seniorer, oavsett intresse, och utgår från den gemensamma livsfasen när man utformar och bygger boendena. Detta har bland annat resulterat i vinterträdgårdarna som finns i varje boende, och fungerar som ett förlängt vardagsrum.

Digital möjliggörare

I och med den digitala utvecklingen görs också framsteg inom digitala lösningar för vård och omsorg. Läkarpbesök via Skype och hälso-appar som kollar blodtryck och påminner om mediciner är redan verklighet. Vilka lösningar som finns om femton år kan vi bara fantisera om. Per Holm pratar om ”digitala kvarboende-tjänster” med trygghetslarm, nattkamera, nattledljus, spisvakt, lås på dörrar och fönster och att hemtjänsten har tillgång till lägenheter och fastighet med hjälp av digitala lås. Per Holm menar att det är kommunen som betalar för dessa investeringar men att det är i bostadsbolagets bestånd som tekniken ska kunna installeras. Precis som konstaterades i avsnittet om digitaliserade bostäder så blir allmännyttans roll även här att vara en möjliggörare, att se till att det finns bra förutsättningar för digitala tjänster, men att hyresgästen själv väljer och anpassar tjänsterna efter sina egna behov.

Gentemot den äldre målgruppen kommer ansvarsfrågan som diskuterades tidigare, om allmännyttans roll att överbrygga glappet mellan internetleverantör och hyresgäst, att vara extra viktig. Liksom att tillgodose behovet av tekniskt stöd. Kanske kan ett digitalt säkerhetspaket vara en lösning, som ett slags mervärde som hyresgästen kan göra?

Slutsats:

Fler äldre i befolkningen och fler som bor kvar i sina lägenheter kommer att ställa krav på boenden som är anpassade för en äldre målgrupp. Genom en generell tillgänglighetsanpassning av alla lägenheter och bostadsområden kan äldre bosätta sig var som helst i beståndet, utan större anpassningar. Samtidigt är en stor del av beståndet inte möjliga att anpassa med enkla medel. Kanske kan vissa lägenheter och hus anpassas för en äldre målgrupp och allmännyttan samtidigt bli bättre på bostadsmatchning?

De flesta äldre är i behov av ett socialt sammanhang för att inte bli isolerade och hamna i ensamhet. Tänkbara lösningar på detta är så kallade seniorboenden (grupperade på ålder), typ-boenden (bo med likasinnade oavsett ålder) eller parbo-lägenheter och flexibla lägenheter med gemensamma utrymmen och/eller uthyrnings-del med egen ingång. Troligtvis kommer man att vilja och/eller behöva bo mer tillsammans över generationsgränserna vilket gör att man också behöver se över kontrakt och poängsystem. Går det att ge förtur till en äldre människa som vill flytta in till eller bo nära en anhörig?

Den digitala utvecklingen kommer att underlätta för fler att bo kvar, genom tjänster i appar och annan mjukvara. För allmännyttans del gäller det även här att inte vara en bromskloss utan istället tillhandahålla den infrastruktur som behövs. Viktigt också att se över ansvarsfrågan och om det är möjligt, vara ett stöd för en målgrupp som kan behöva hjälp med hanteringen av teknik.

Sammanfattande slutsatser

Sammanfattningsvis kan vi konstatera tio huvudsakliga slutsatser för allmännyttans bidrag till boende med livskvalitet år 2030:

Livskvalitet är individuellt

Vad som är och uppfattas som livskvalitet ser olika ut för olika grupper. Beroende på livsfas, ekonomiska resurser och sociala förutsättningar definieras och uppfattas livskvalitet på olika sätt. För att kunna bidra till boende med livskvalitet i framtiden måste vi veta vilka allmännyttans framtida hyresgäster är. Hur ser deras sociala och ekonomiska situation ut?

Kontrakt och kösystem behöver ses över

Människor väljer allt oftare att bo tillsammans i andra konstellationer än den klassiska "kärnfamiljen" och många rör sig mellan städer och länder för studier, jobb och arbete.

Genom att se över kontrakt och avtalsformer kan allmännyttan erbjuda mer flexibla kontraktslösningar som underlättar för människors bostadssituation och minskar risken för olagliga lösningar.

Flexibla bostäder för en heterogen befolkning

För att kunna skapa bostäder som passar fler livsstilar, plånböcker och intressen behöver vi bygga varierat och skapa flexibla bostäder. Kanske kan ett uthyrningsrum, ett fönster i klädkammaren eller ett kollektivhus med små lägenheter och större gemensamma utrymmen vara bra lösningar? Vår slutsats är dock att flexibiliteten främst sitter i nyttjandet av bostaden (i kontrakt och upplåtelseformer) och inte i flyttandet av väggar.

Gemensamhetsytor blir viktigare

För att kunna möta behovet hos en generation som ständigt är uppkopplad och som låter arbete och fritid smälta ihop behövs platser att kunna mötas på. Även en större grupp äldre, som behöver sammanhang för att inte bli ensamma, kan nyttja dessa ytor för att på ett otvunget och lättamt sätt träffa andra. Frågan är dock om det är allmännyttans roll att skapa dessa gemensamhetsytor och i så fall till vilket pris? Här kanske allmännyttans roll är att vara en möjliggörare, snarare än en förverkligare?

Ge chans att påverka

Då det finns en koppling mellan upplevd livskvalitet och kontroll tror vi att allmännyttan vinner på att, så långt det är möjligt, låta människor påverka det egna boendet och bostadsområdet. De traditionella föreningarna är på utdöende men människors engagemang lever vidare. Här kan allmännyttan fungera som en möjliggörare som fångar upp och göder de initiativ som kommer.

Satsa på utemiljöerna

Utemiljöerna kommer att få en allt större betydelse i och med befolkningsökningen och trångboddheten som följer med denna. Lösningen är att skapa semi-privata områden, multi-användbara ytor och underlätta för delningsekonomi när nya utemiljöer växer fram. Allmännyttan bör ha ”kvarters-staden” i åtanke och planera för närhet när det byggs nytt.

Vara en digital möjliggörare

”Ready for change” – allmännyttans roll i den digitala utvecklingen blir att vara möjliggörare och inte stå i vägen för tekniken. Här handlar det både om att underlätta för trådlös kommunikation när det byggs nytt och att inte låsa fast sig i system, mjukvara eller leverantörer. Allmännyttan kan inte och ska inte vara tekniskt ledande, men bör se till att våra hyresgäster har möjlighet att vara det genom att tillhandahålla riktigt bra uppkoppling. Utifrån det kan hyresgästen själv välja och anpassa funktioner efter sina unika behov.

Flexibelt och digitalt för de äldre

Flexibla boenden och kontrakt som gör det möjligt att bo tillsammans i olika konstellationer kommer att underlätta för äldre människor att få social samhörighet och att samtidigt bo kvar hemma. Se till att den digitala infrastrukturen fungerar så att de äldre kan få

den hjälp de behöver i hemmet. Bli bättre på bostadsmatchningar för att minska kostnaderna för tillgänglighetsanpassningar och för att få ett mer heterogent bostadsbestånd.

Skapa det människor vill ha, men ännu inte vet om

Vad utgår vi från idag när vi utformar framtidens hem? Människor har en tendens att efterfråga det redan kända, vilket gör att många svarar ”öppen planlösning” på hur de vill bo idag och framåt. Kanske borde vi oftare, som i arbetet med den här studien, låta boendeexperter och framtidsforskare tillsammans måla upp bilden av hur vi kommer att vilja bo i framtiden och ta fram de lösningar som människor vill ha, men som de ännu inte vet om?

Utred allmännyttans roll

Vi behöver bygga mycket, på kort tid och för en heterogen befolkning. Miljonprogrammen var bra, men saknade den rätta bostadsmixen vad gäller lägenhetstyper, storlekar och upplåtelseformer. Om vi ska bygga billigt, för att fler ska ha råd är risken att vi tummar på kvaliteten. Vilken roll ska allmännyttan ha? Allmännyttan behöver en vision om vårt framtida Sverige och låta denna fungera som vägvisare för bostadsbyggandet.

Referenser

Intervjuer och samtal

Anders Ekholm, Institutet för framtidsstudier
Anna Heide, MKB Fastighets AB/SABO
Per Holm, SABO
Ylva Sandström, SABO

Rundabordssamtal 2016-02-23

Caroline Hedlund, HSB
Cattis Carlén, Riksbyggen
Erik Stenberg, KTH
Pernilla Hagbert, Chalmers/KTH
Sara Bragée, Tyréns
Shahyan Khan, Digitaliseringskommissionen
Sören Runsteen, Bovieran
Ulrika Hägred, Boverket
Ulrika Sax, SABO

Workshop Rapatac 2016-01-26, åldersgrupp 12-17

Abdulrahman Awelker
Antonia Gomes
Bellard Iteka
Deborah Thakashua
Devora Abraham
Dilara Keklik
Gada Khalifa
Lavoldi Muaka
Mehmet Karabulut
Milton N'Diaye
Samira Ali Mohammed
Samsam Abukar

Workshop Gävles unga 2016-02-12, åldersgrupp 17-30

Carl Östlund
Emelie Wallman
Evelina Larsson
Maria Östlund
Marwa Karim
Rabia Wihogora
Saido Omar
Sami Hani
Simon Tesfay
Simon Östlund
Zahra Jabbar
Zinah Aldaloo

Litteratur och rapporter

Kairos Future. *Jakten på möjligheter i en ny tid*. Huvudrapport för projektet stora flytt- och boendestudien 30 september 2015.

SABO. *Ansvarsfull uthyrning av bostäder*. En vägledning från allmännyttan.

SOU 2015: 56 Utredningen om mått på livskvalitet. *Får vi det bättre? Om mått på livskvalitet*.

Bilaga: Uppdraget till delstudien om boende med livskvalitet

Delstudien ska innefatta en nulägesbeskrivning av situationen inom området och en framtidsinriktad analys av möjligheter, hot, styrkor, och svagheter. Delstudien ska diskutera hur allmännyttan kan bidra till en positiv utveckling av boende med livskvalitet på olika nivåer – i samhället som helhet, i kommunen, i bostadsområdet och för den enskilde hyresgästen – samt vilka interna och externa förutsättningar som krävs för att medlemsföretagen ska lyckas med detta.

Följande frågeställningar bör behandlas i delstudien:

Hyresgästens eget hem

Den bostad vi hyr ut är hyresgästens hem. Det är här som hushållets medlemmar ska leva sina dagliga liv och även få den vila som behövs för att klara arbete eller studier. Det är hemmet som är basen när de enskilda individerna ska förverkliga sina livsprojekt. Det är hit man bjuder in sina vänner. Hemmet ska vara en plats där man känner sig trygg, men också en plats som man kan forma efter tycke och smak, kanske för att visa vem man är. Med alltmer individualistiska värderingar kommer önskemålen om det egna hemmet att variera bland hyresgästerna.

- *Hur kan vi göra för att erbjuda maximal valfrihet och flexibilitet inom hyresrätterns ramar på ett ekonomiskt ansvarsfullt sätt? Hur kan vi utveckla möjligheterna till tillval och frånval? Kan vi lära något av bostadsrätten, av den kooperativa hyresrätten, av äganderätten och av hur det fungerar i andra länder? Vilka krav ska ställas på de administrativa systemen för att valfrihet och flexibilitet ska fungera utan allt för stor arbetsbörda för bostadsföretaget?*

Flexibel hyresrätt

Hyresrätten beskrivs ofta som ett fullserviceboende och ur ett fastighetsägarperspektiv är det naturligt att den nuvarande ansvarsfördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst kvarstår som utgångspunkt. Men med varierande intresse, förmåga, ekonomi och värderingar mellan hyresgästerna framstår det som naturligt med en öppning mot mer flexibla avtalsvillkor för bättre kundanpassning när det gäller tjänster och service.

- *På vilka områden är det mest intressant att öka flexibiliteten? Vad är hyresgästerna mest intresserade av att ta hand om själva och på vilka områden skulle de uppskatta en höjd servicenivå? Bör vi erbjuda bostäder med tydligt olika standard, kanske i samma hus? Vad kan vi erbjuda utan att riskera fastighetens goda bestånd?*

Digitaliserade bostäder

I SABOs nuvarande idéprogram framhålls att utbyggnaden av bredband till bostäderna i radikalt ökande utsträckning kan göra hemmet till en slags arbetsplats, skola, affär, vårdcentral, kulturhus respektive nöjespark. Flertalet medlemsföretag erbjuder idag hyresgästerna bredband, oftast genom operatörsneutrala nät som medger konkurrens mellan operatörerna och valfrihet för hyresgästerna. Snart är bredband lika självklart i hyreshus som telefonjack var vid millennieskiftet. Den digitala utvecklingen går snabbt; allt fler prylar kopplas upp till nätet och allt fler tjänster utvecklas, implementeringen underlättas genom förbättrade mjukvaror och gränssnitt.

- *Vad innebär digitaliseringen för oss som fastighetsägare och hyresvärdar? Vad behöver vi erbjuda på detta område för att vara konkurrenskraftiga? Hur kan vi förbättra och utveckla den digitala tekniken för att underlätta förvaltning och fastighetsskötsel? Hur kan vi utveckla digitala tjänster som underlättar hyresgästernas vardag? Hur påverkar digitala tjänster hyresgästernas integritet och säkerhet? Vad kan vi lära av andra? Vad ska vi beakta vid nyproduktion, vid ombyggnad och när det gäller det befintliga beståndet? Hur ska vi klara oss om den digitala tekniken slås ut under en kortare eller längre tid?*

Ett bostadsområde att vara stolt över

Boendet handlar inte endast om den enskilda bostaden, utan också om bostadsområdet. Grundläggande för ett bra bostadsområde är att människorna trivs, att det är vackert och välskött, tryggt och säkert och att vardagslivet fungerar för alla som bor där. Det behövs tillgång till service och tjänster och ett rimligt utbud av affärer men också bra kommunikationer och mötesplatser av olika slag. Det är sådana egenskaper som gör att de boende kan känna stolthet över sitt bostadsområde och som i förlängningen bidrar till en framgångsrik utveckling för kommunen. Inte minst för alla barn som oftast rör sig inom ett begränsat avstånd från bostaden är området betydelsefullt; de erfarenheter och insikter man skaffar sig i bostadsområdet blir något man tar med sig hela livet. Många äldre rör sig ofta endast inom det egna bostadsområdet. Alla medlemsföretag har under lång tid arbetat för levande stadsdelar och trygga bostadsområden, oftast framgångsrikt men ibland har det också skett bakslag.

- *Vad kan vi lära av det arbete som medlemsföretagen bedrivit hittills? Vad har vi sagt sig framgångsrikt att satsa på och vad bör undvikas? Hur kan Allbolagens krav på boendeflytande tillämpas på områdesnivå? Hur kan vi samverka med alla de andra aktörer som på olika sätt är verksamma i stadsdelen? Vad kommer framtidens hyresgäster att kräva av ett bostadsområde för att de ska känna stolthet, tillhörighet och trygghet?*

Allt fler blir allt äldre

Statistiska centralbyråns prognoser visar på att andelen äldre i befolkningen kommer att fortsätta öka kraftigt. Det beror bland annat på att de som nu blir gamla har vuxit upp i ett

välfärdssamhälle och på en bättre hälso- och sjukvård. Det är endast personer som har ett stort behov av omsorg som erhåller plats på särskilt boende. För övriga äldre ska en skälig levnadsnivå uppnås genom insatser av hemtjänsten i en ordinarie bostad. I flera kommuner har det byggts seniorbostäder och trygghetsbostäder som är anpassade för äldre som inte har något eller endast ett begränsat behov av omsorg. Efterfrågan på lämpliga bostäder för äldre kommer att öka. Inte minst beror det på att äldre som bor i en arbetskrävande villa eller radhus på ålderns höst vill flytta till en bekvämare tillvaro i en lägenhet.

- *Vad innebär detta för medlemsföretagen? Hur ska vi planera för ett ökande antal äldre hyresgäster? Vad kan vi lära av det som redan gjorts? I vilken utsträckning bör vi bygga trygghetslägenheter och i vilken utsträckning lägenheter som kan användas av människor i olika åldrar? Skall vi blanda lägenhetstyperna? Hur bör lägenheterna fysiskt utformas och utrustas för att människor med olika funktionshinder ska kunna bo bra och för att underlätta för hemtjänsten och möjliggöra för enklare sjukvård i bostaden?*