
Riksbyggens modeller för boende för äldre

2018-11-20
Katarina Hillberg
Jesper Lundell



Presentation

Katarina Hillberg

- Konzeptutvecklare Boende för äldre



Jesper Lundell

- Marknadsområdeschef Bonum Göteborg

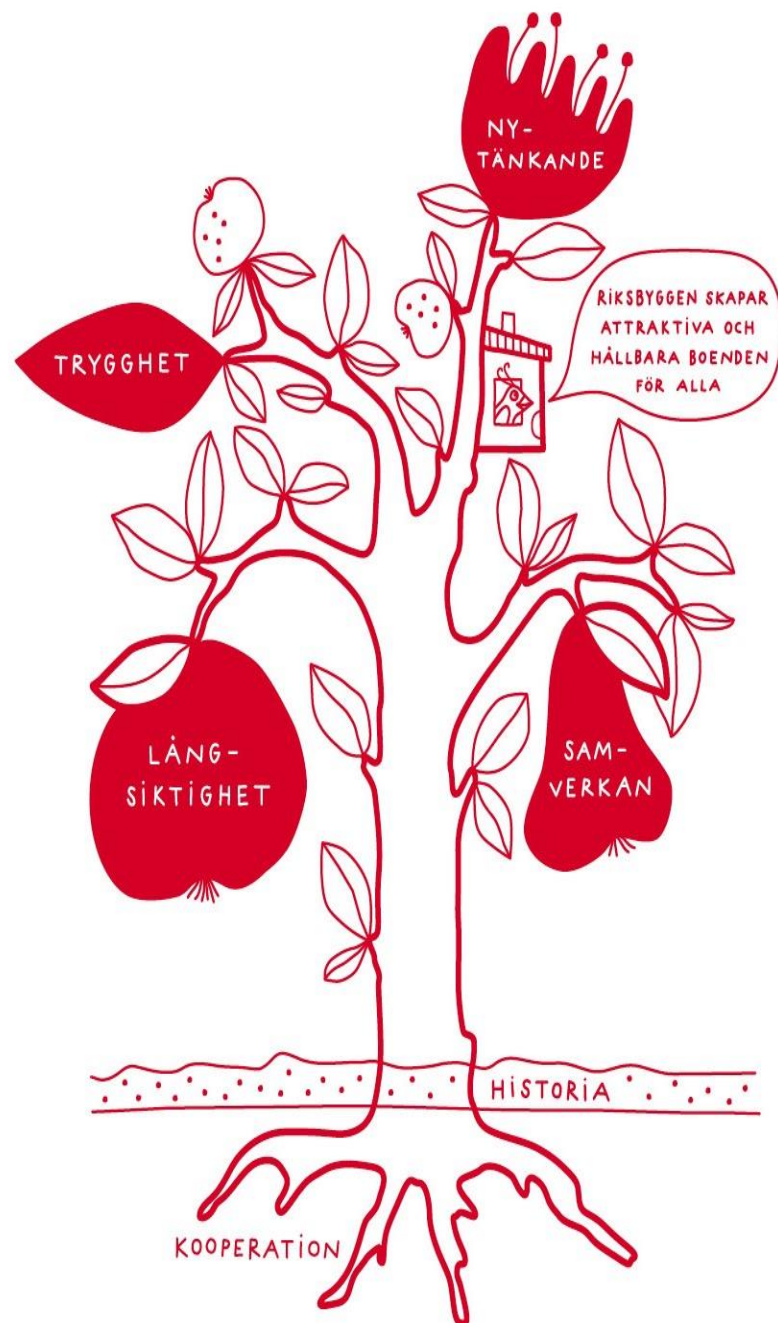


Långsiktighet: Vi utvecklar hållbara boenden och tar alltid hänsyn till hur de påverkar helheten på lång sikt

Trygghet: Vi är pålitliga och finns alltid nära våra kunder och ägare

Samverkan: Vi samverkar aktivt med omgivande samhälle och våra kunder och ägare påverkar verksamheten

Nytänkande: Vi uppmuntrar och initierar nya idéer och lösningar för utveckling av vår affär



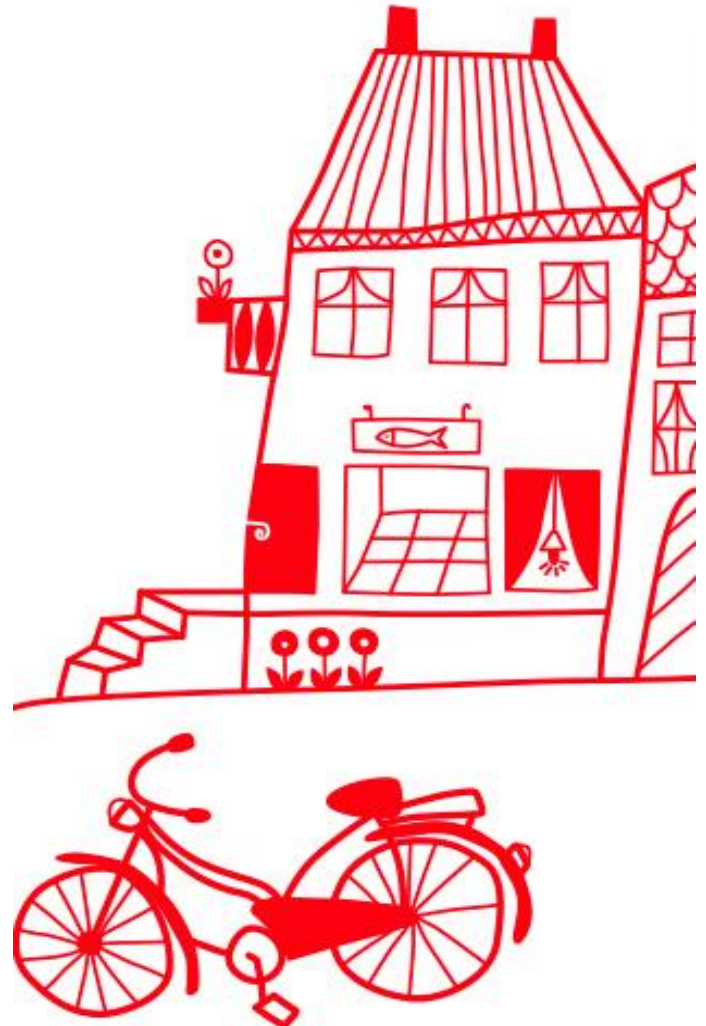
Våra kärnvärden

Vad vi bygger

- Bostadsrätter
- Kooperativa hyresrätter
- Hyresrätter
- Bonum seniorboende

Kort om Riksbyggen

- Ett kooperativt företag
- Ca 2 300 anställda
- Vi har 300 kontor runt om i landet och verksamhet på mer än 400 orter.
- Vi bygger i första hand bostadsrätter men också hyreslägenheter samt småhus med äganderätt.
- Vi förvaltar både bostäder och kommersiella lokaler.



Riksbyggen skapar attraktiva och hållbara boenden för alla – vår företagsidé



Skapar

Vi är en samhällsutvecklare som planerar, bygger, förvaltar och utvecklar bostäder.

Attraktiva

Vi ökar vårt kundfokus i allt vi gör.

Hållbara boenden

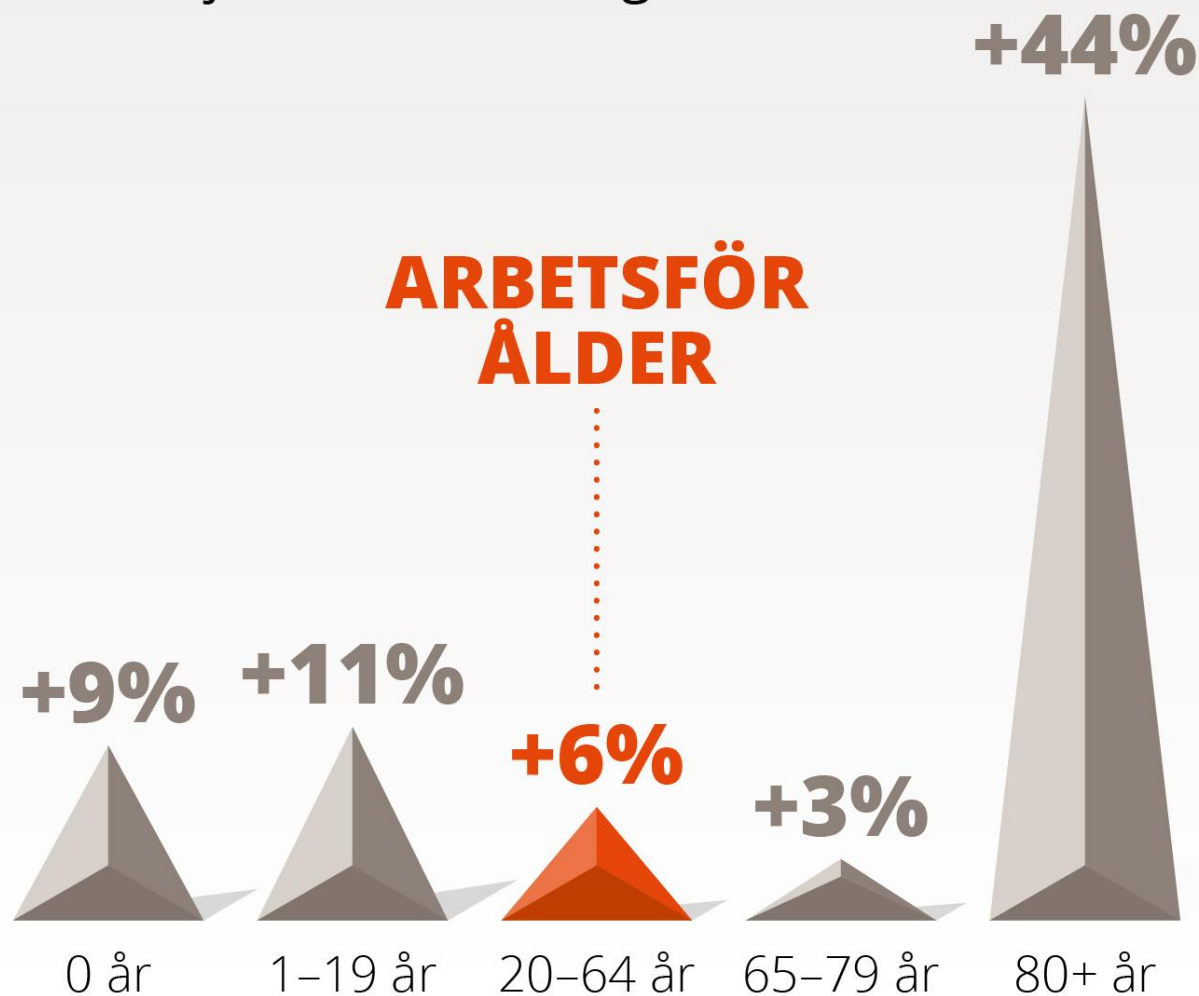
Vi utvecklar boenden som tillgodoser människors behov samtidigt som planetens gränser respekteras.

För alla

Vi skapar boenden för olika inkomstgrupper och för alla åldrar i hela landet.

VÄLFÄRDSBEHOVEN ÖKAR

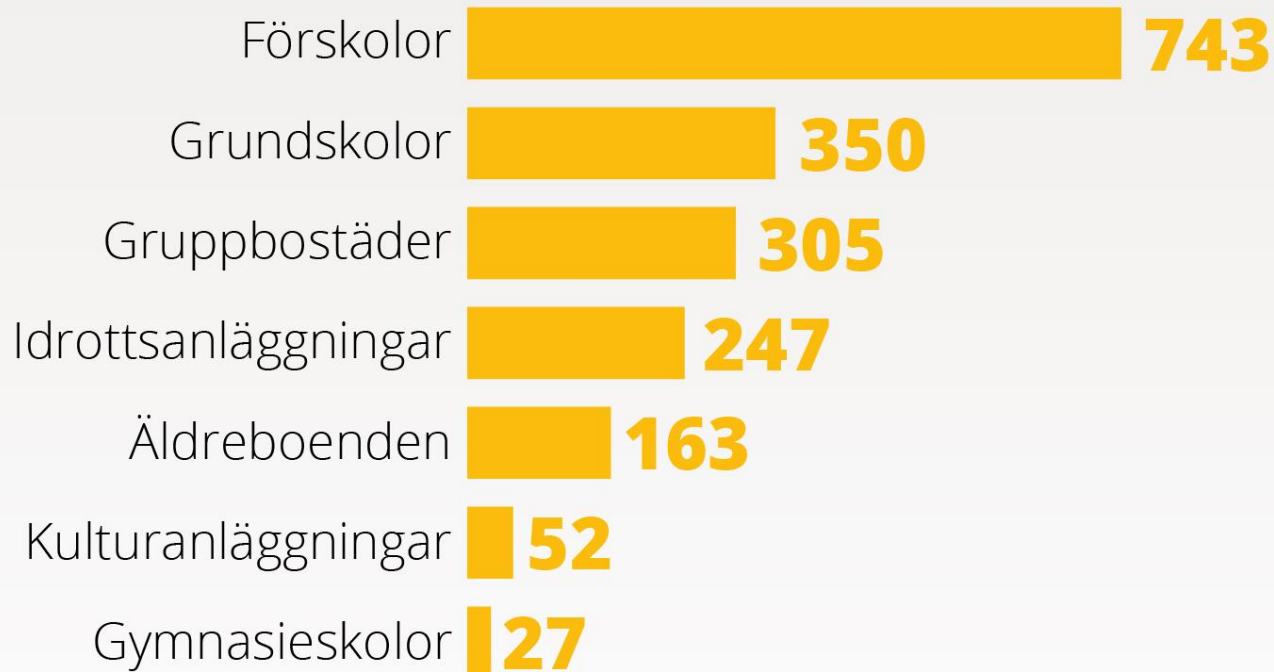
Förändring i procent i olika åldersgrupper om tio år jämfört med idag.



Källa: SCB april 2018

INVESTERINGAR I VÄLFÄRDEN

Så mycket planeras byggas år 2018–2021.



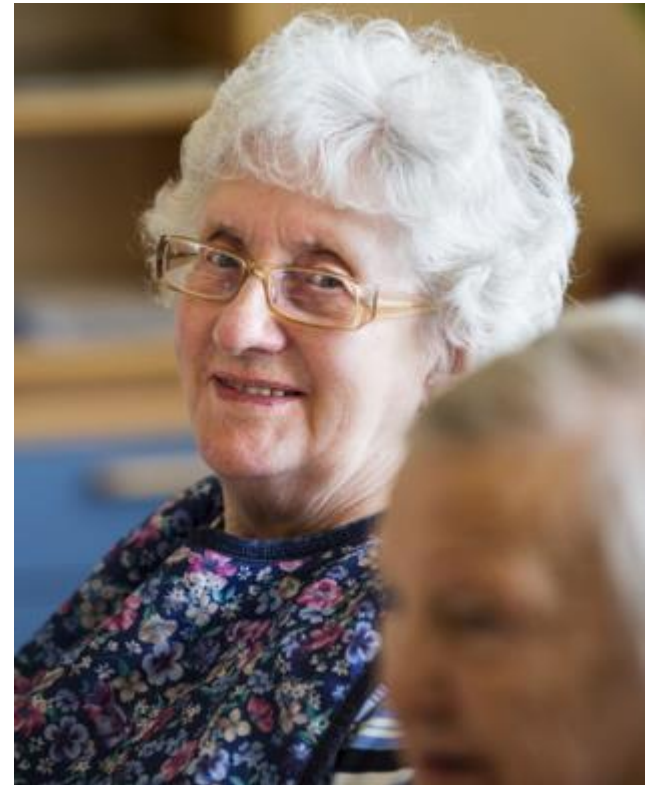
Kooperativa hyresrätter- Boende för äldre

- För kommuner som söker ett alternativ till traditionellt kommunalt ägande och förvaltning
- **Men som vill ha**
- inflytande över ekonomi och funktion
- långsiktig förvaltning och säkerställd kvalitet
- Långtgående medinflytande från verksamhet och boende



Vem är vi till för?

-
- Den äldre människans behov i fokus
 - Kommunens utmaning att klara boende för äldre
 - Skapa goda förutsättningar för bra social verksamhet
 - Riksbyggens vilja att vara samhällsbyggare



Verktyget: Ekonomisk förening

- Bildas av kommunen och Riksbyggen
- Avtalar om stadgar, stiftaravtal och samverkansavtal
- Utser en styrelse som garanterar erforderlig kompetens och koppling till kommunens verksamhet



Upplåtelseform: Kooperativ hyresrätt

- Permanent lagstiftning från 1 april 2002
- Föreningsstämman väljer styrelse
- Medlemskap, Eget boende, eget kontrakt, mantal skriven på adressen.
- Medlemmen äger ingen andel i föreningen, endast medlemsinsats.
- Föreningen äger lägenheterna, medlemmen hyr av föreningen



Konceptets omfattning

1. Särskilt boende SÄBO
2. Trygghetsbostäder
3. LSS-Bostäder
4. Verksamhetslokaler i anslutning till boendet
5. Övriga lokaler, t ex förskola



Särskilt boende för äldre

- Särskilt boende biståndsbedömt enligt socialtjänstlagen, SOL.
- Gruppboende med tillhörande verksamhetslokaler.
- Den privata bostaden på mellan 30 – 35 kvm.
- Gemensamma lokaler för kök, matsal och samvaro.
- Kommunal kostnad mellan 700 till 900 tkr per brukare och år.



Trygghetsboende

ev biståndsbedömt under 2019

- Boende på egen hand, men med stöd av t. ex hemtjänst 65 år.
- Liten normal bostad som är fullt anpassad för ändamålet.
- Gemensamhetslokal, samvaro och Bovärd
- Hemtjänst, kostnad per brukare mellan 200 tkr till 400 tkr per år.
- Biståndsbedömt trygghetsboende, förslag enl lagrådsremiss. Ev start under 2019.



Kooperativ hyresrättsförening – Fördelar för kommunens sociala verksamhet

- Inflytande på lokal nivå
- Egen ekonomi – äger besluten
- Eget ansvar för hyressättning
- Verksamhet på många platser i kommunen
- Boendekostnaden kan utjämnas mellan olika objekt



Fördelar för kommunen

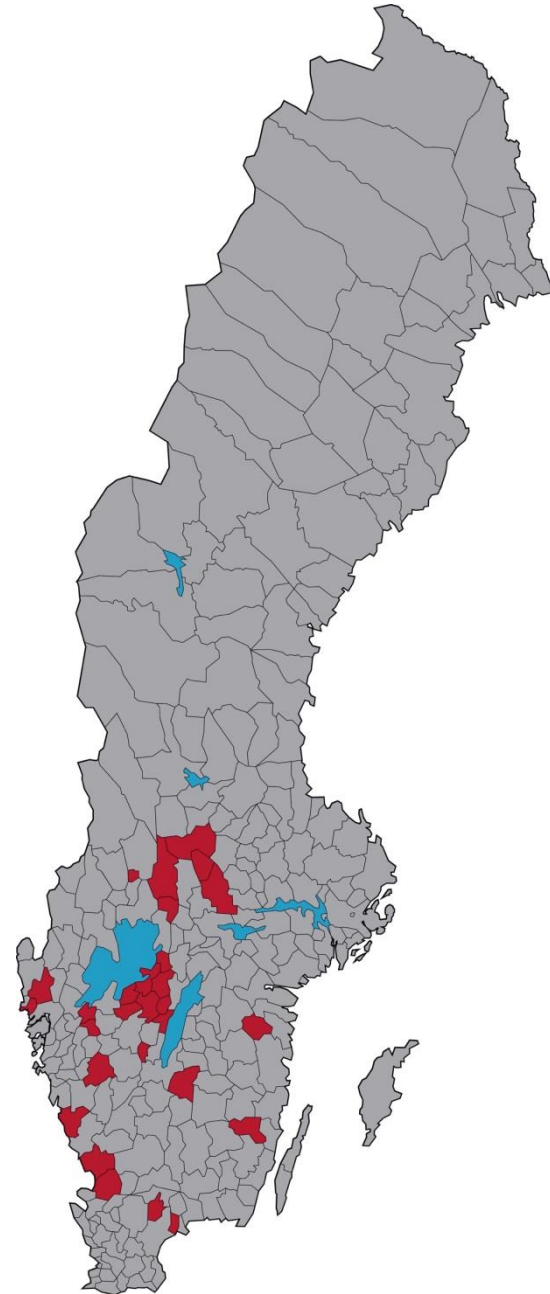
- Behåller inflytande över viktiga fastigheter
- Avgränsad ekonomi från kommunen
- Ingen inkomstskatt
- Fondering enligt underhållsplan
- Politisk insyn och verksamhetsmässigt inflytande
- Överskott konsoliderar föreningen
- Behöver inte konkurrera om utrymme i investeringsbudgeten
- Riksbyggen kan bygga och förvalta bostäder



Ceciliagården i Götene

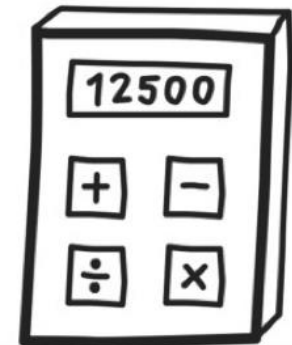
Dagens kooperativa hyresrättsföreningar

- Totalt 31 föreningar i lika många kommuner
- Först ut var Skara äldrehem 1992.
- Det senaste bildade föreningen är Trygga Hem i Höör oktober 2018.
- Snart 3 000 bostäder i konceptet



Finansiering och ekonomi

- Lånefinansiering till 100% av produktionskostnaden
- Kommunal borgen
- Medlemmens insats, vanligtvis 100 kr
- Avsättning till underhållsfond från början
- Blockförhyrning till kommunen



Styrelsen

5-7 ordinarie ledamöter

- Styrelsen har det operativa ansvaret
- Kommunen utser 2-3 ledamöter
- Föreningsstämman utser 2-3 ledamöter
- Riksbyggen utser 1 ledamot
- Kommunens ledamöter bevakar ekonomi – verksamhet och politiskt inflytande
- Arbetsgrupper ekonomi – förvaltning, leds av Riksbyggen



Trygghetsbostäder – Essungahuset



Trygghetsboende
byggt i Essunga och
i Tibro.

Ska byggas i Kil och
planeras i Töreboda
och i Hagfors.

Hyresnivå Essunga:

1 r o k: 5 450 kr

2 r o k: 7 932 kr

3 r o k: 9 140 kr

Ingår del i
gemensamhets-
lokal

Trygghetsboende - Essunga



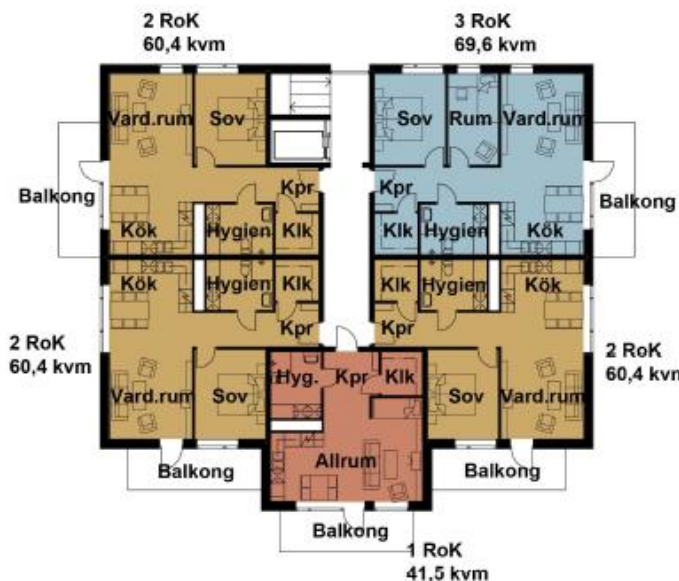
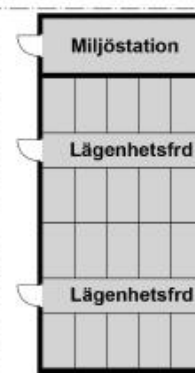
FASAD MOT SYDOST

LÄGENHETSFÖRDELNING

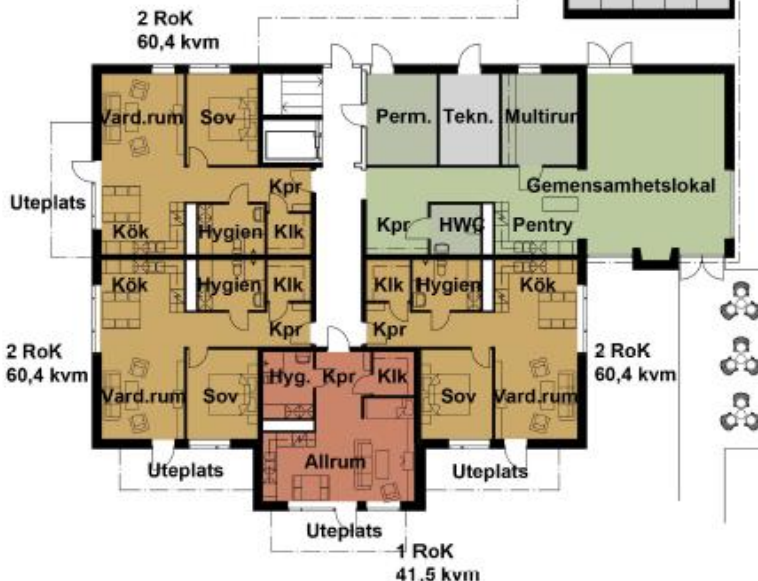
- 1 RoK - 41,5 kvm - 4 st - 23%
- 2 RoK - 60,4 kvm - 12 st - 59%
- 3 RoK - 69,6 kvm - 3 st - 18%

Totalt 19 st lägenheter
 1 100 kvm BoA
 100 kvm LoA
 1 670 kvm BTA
 $BoA+LoA / BTA = 0,72$
 Cykelförråd i bef. byggnad

Entrétorg



PLAN VÅNING 2-4



PLAN BOTTENVÅNING

Förslag på planlösning

Sammanfattning kooperativ hyresrättsförening

1. Sätter den boende medlemmen i centrum.
2. Ger kommunen moderna äldreboendecentra utan egna investeringar.
3. Optimal upplåtelseform med inflytande.
4. Eget direkt operativt ansvar för verksamheten.
5. Stor frihet och flexibilitet.
6. Överskådlig och avgränsad ekonomi.
7. Reglerat inflytande för alla parter.
8. Utjämning av boendekostnader.
9. Kan hantera både bostadsprövat boende och trygghetsboende.



Vad är Bonum?



Jesper Lundell
2017-03-15

Bakgrund

- Idag är 1,6 miljoner (18%) av Sveriges befolkning över 65 år.
- År 2030 kommer siffran vara 2,7 miljoner (25%).
- Kommunernas kostnad för vård och omsorg beräknas öka från 109mdr till 150mdr under samma tid.
- Bonum skapades 2007 för att Riksbyggen ska ha ett specialiserat erbjudande till seniorbostadsmarknaden

Bonums målgrupp



Bonumläge



Bonumläge

Det optimala läget för Bonum är infill projekt i lokala, centrumnära lägen med stora väletablerade villamattor omkring.

Närhet till affär, vårdcentral mm, är viktigare än t.ex. kollektivtrafik. Upptagningsområdet är koncentrerat.

Projekt med två etapper om cirka 45 lägenheter har bedömts som typiskt.

“Bonums lägenheter har det lilla extra” (jan 2017)
Lägenheterna är utformade så att du bekvämt kan bo här i många år, även om livet förändras.

De är välplanerade, ljusa och välutrustade och har mycket hög standard. Alla lägenheter har också en rymlig balkong eller uteplats.

Ett bra boende



Ett bra boende

I badrummet finns det tvättmaskin och torktumlare och det finns alltid minst två ljuskällor i badrummet så att det går att använda även om en lampa går sönder och ingen kan byta den omedelbart.



Lägenhetsavskiljande väggar och sovrumsväggar är bättre ljudisolerade än vad standarden kräver, för att du inte ska störas om grannen måste skruva upp teven eller spelar musik på hög volym.

Husets entré är alltid placerad så att det är enkelt för en bil att stanna i närheten och det finns en bänk att sitta på om man måste vänta.

Gemensamhetslokalen är alltid placerad nära entrén och välutrustad.

Man kan ta sig överallt i huset utan att behöva gå i trappor.



Alla ytterdörrar och tunga dörrar i gemensamma utrymmen har elektriska dörröppnare.

Alla lägenheter har elektriska dörrklockor, så att det är enkelt att koppla extra ljudkällor eller ljussignaler för den som behöver.

Bonumvärden



Bonum utvecklar och förvaltar seniorboende samt erbjuder hjälp i vardagen. Bonumvärden är därför en viktig person i kontakt med våra boende och en betydande del i Bonumkonceptet.

Bonumvärden sköter om fastigheten och erbjuder också individuell hjälp till alla som bor i huset.

Som boende kan man också beställa tjänster som Bonumvärden hjälper till med.

Bonumvärden –någon att lita på





Exempel på tjänster du kan beställa av din Bonumvärd



Exempel på tjänster du kan beställa av din Bonumvärd

Blomvattning

Byta gardiner

Juridisk rådgivning

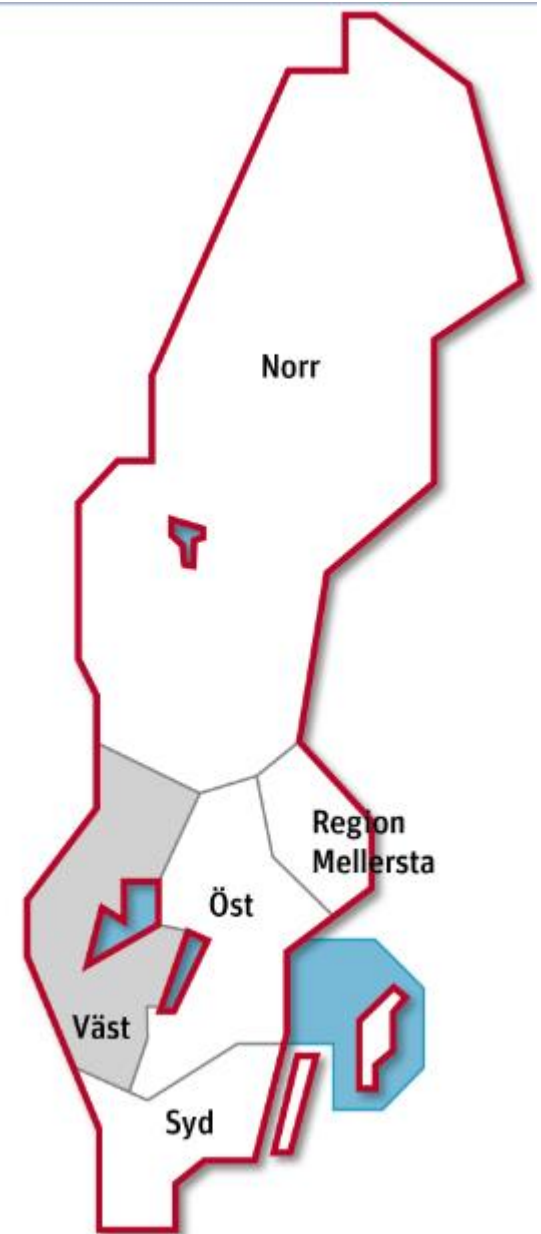
Flytta möbler

Hänga tavlor

Följa med på ärenden

Bonum i Väst 2018-2021

Guldstjärnan, Uddevalla	57	2017
Ljusglimten, Tuve	47	2017
Rosenrot, Mölndal Innerstad	50	2018
Munkebäckslund	66	2019
Blåregnet, Kungälv	46	2020
Guldmyntet, Högsbo	79	2020
Selma Lagerlöfs Torg	60	2020
Villa Byslätt, Jönköping	43	2019
Marconi Allé, Flatås	50	2021
Ekedal, Skövde	50	2021

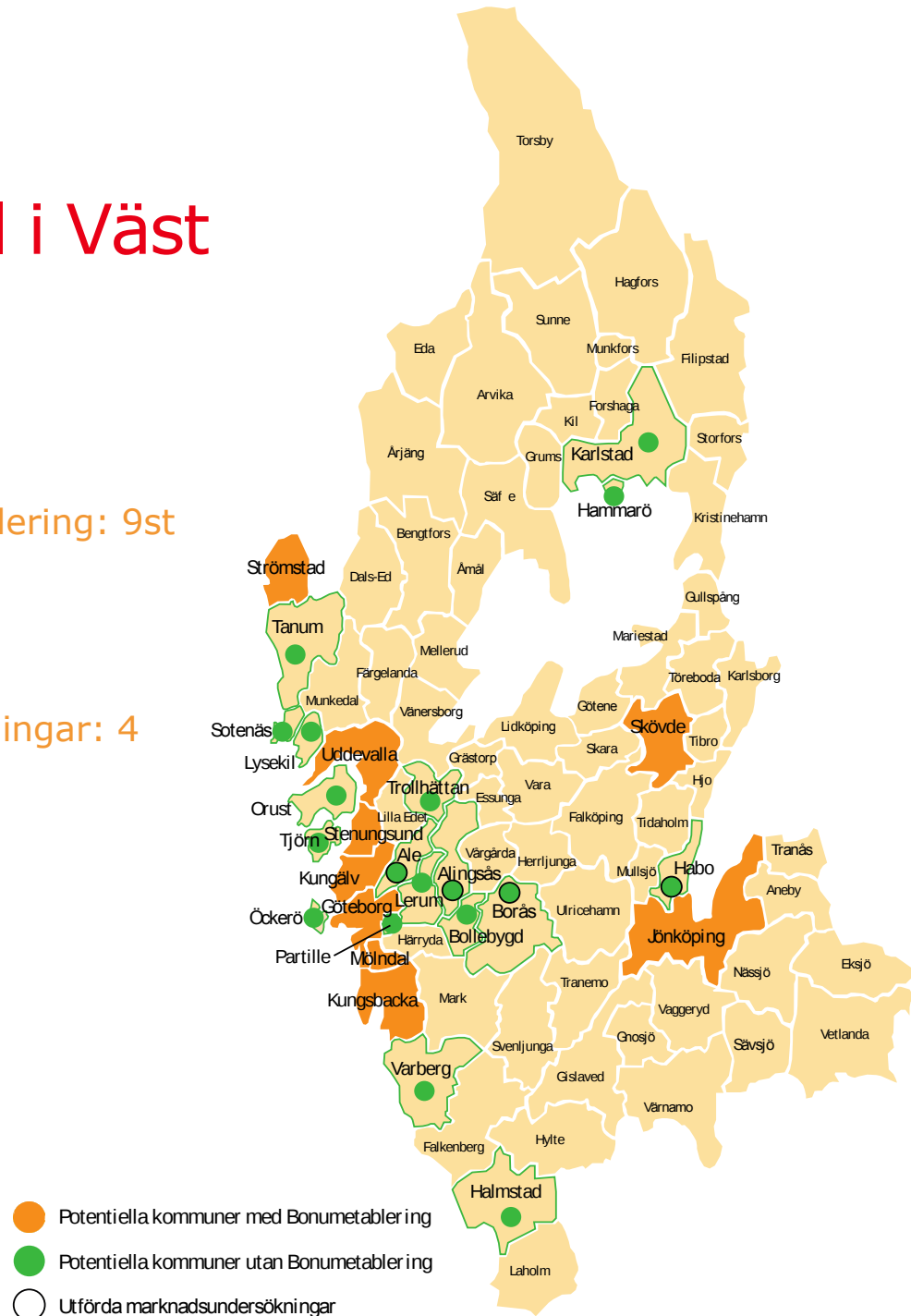


Bonums potential i Väst

Antal kommuner med Bonumetablering: 9st

Antal potentiella kommuner utan Bonumetablering:18

Antal utförda marknadsundersökningar: 4



Ett tryggt och modernt seniorboende i bostadsrätt

- **Bonum erbjuder seniorboende i bostadsrätt**

Bonum bygger på föreningsgemenskap och möjlighet till individuella tjänster vid behov. Bonum är Riksbyggens koncept för seniorboende, som har bildats speciellt för att skapa bostäder som ger de boende förutsättningar för ett väl fungerande liv långt upp i åldrarna.

- **Tillgängligt**

Bonum bygger målgruppsanpassade flerbostadshus, så nära befintlig service och kommunikationer som möjligt. Bostäderna uppfyller och överträffar i många delar, alla myndighetskrav.

- **Vi förvaltar det vi själva bygger**

Vårt förvaltningsansvar innefattar såväl teknisk och ekonomisk förvaltning som tillsyn, skötsel och städning av fastigheten och trädgården.

- **Bonumvärd**

Varje Bonumförening har en Bonumvärd. Det är de boende själva som väljer vilka tjänster de vill köpa, utifrån sina egna önskemål och behov. En del av sin tid arbetar Bonumvärden för föreningen och kan då exempelvis hjälpa till med att anordna gemensamma aktiviteter och träffar för föreningens medlemmar.



Hur påverkar du miljön?

1. Hur transporterar du dig?

- Bil (6), Cykel/gång (1), Buss/tåg (3)

2. Hur tar du semester?

- Nära hemmet (1), en bit iväg (2), långt iväg (6)

3. Vilken typ av el använder du?

- Miljömärkt (2), Ej miljömärkt (3)

4. Vilken typ av mat äter du?

- Vegetarisk (2), Kött (8),

5. Vilken typ av mat köper du?

- Miljömärkt (2), Icke miljömärkt (4), Blandning (3)

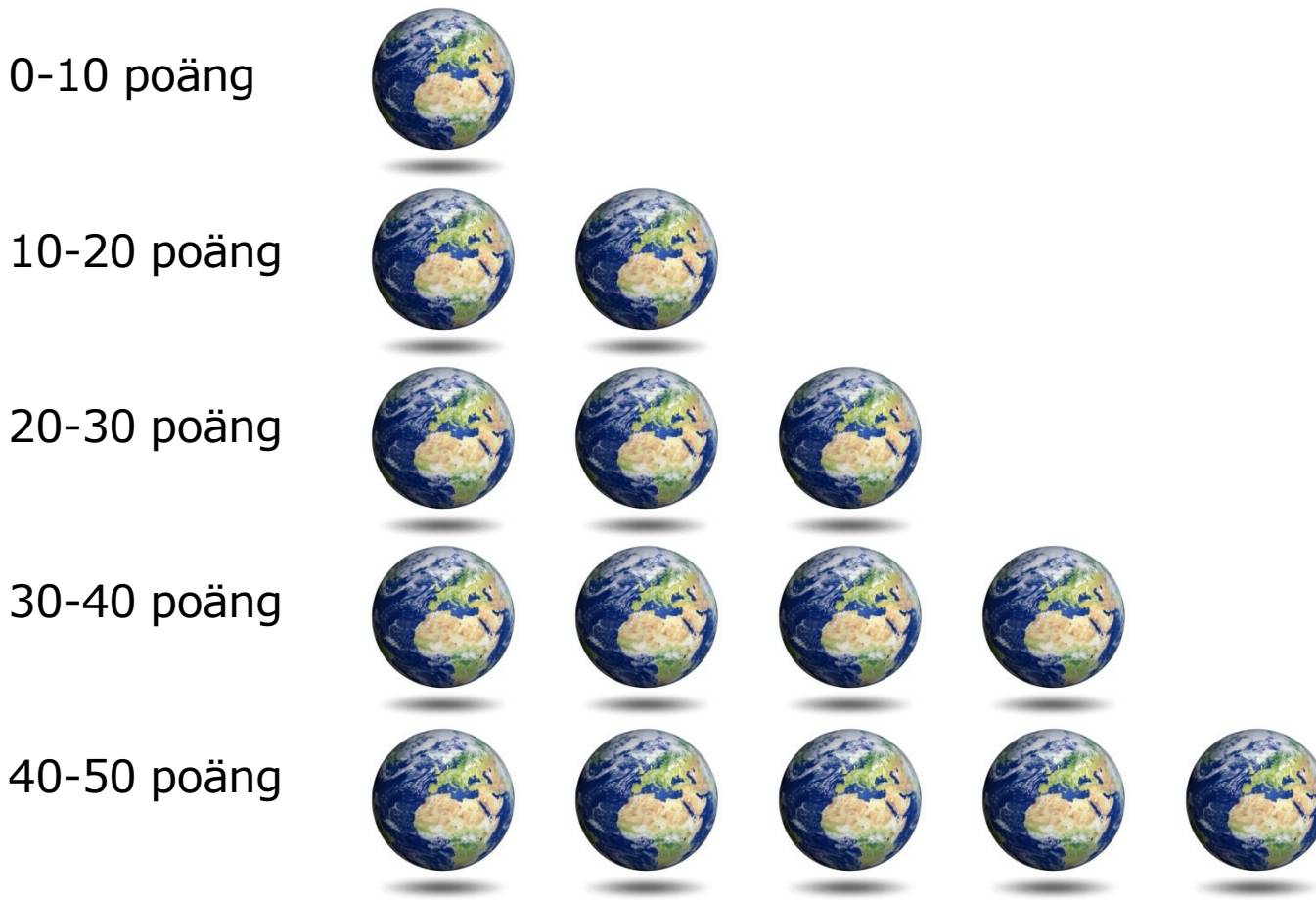
6. Hur mycket sopor producerar du?

- Under medel (1), medel (4), över medel (8)

7. Återvinner du dina sopor?

- Ja (1), lite (3) nej (10)

Hur många jordklot behövs om alla skulle leva som du?



https://www.youtube.com/watch?v=DuH75_srJSQ

Tack!

Katarina Hillberg
Konceptutvecklare boende för äldre
Norra Drottninggatan 19
451 31 Uddevalla
0522-65 44 30
Katarina.hillberg@riksbyggen.se

Jesper Lundell
Marknadsområdeschef Bonum
Fjärde Långgatan 48
413 27 Göteborg
031-704 56 39
jesper.lundell@riksbyggen.se