

Pensionärsrådet

2018-10-23

Plats och tid

Kommunkontoret 2018-10-23, kl 13.00-14.00

Beslutande

Patrik Nilsson (s)
Lars Tängdén (c)
Lennart Brändström SPF
Sören Nordgren SPF
Bernt Lundström SPF
Holger Söderström PRO
Kristina Björk PRO
Lars Wallgren PRO
Marta Pettersson SPF

Övriga deltagare

Eva Marklund, sekreterare

Utses att justera

Lennart Brändström

Underskrifter

Sekreterare

.....
Eva Marklund

Paragraf 28 - 34

Ordförande

.....
Patrik Nilsson

Justerare

.....
Lennart Brändström**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunala Pensionärsrådet

Sammanträdesdatum

2018-10-23

Datum för anslags uppsättande

2018-10-29

Datum för anslags nedtagande 2018-11-20

Förvaringsplats för protokollet

Kommunkontoret Robertsfors

Underskrift

.....
Eva Marklund

§ 28 Mötets öppnande

Ordförande Patrik Nilsson hälsade alla välkomna till dagens sammanträde.

§ 29 Val av justerare

Beslut

Lennart Brändström valdes att justera dagens protokoll.

§ 30 Föregående protokoll

Beslut

Föregående Protokoll läggs till handlingarna.

§ 31 Information SBO-huset i Ånäset

Statens bostadsomvandling AB (SBO) har till uppdrag att praktiskt medverka till att bostadsmarknaden kommer i balans på orter med vikande befolkning och svag bostadsmarknad. Med kapital, kompetens och erfarenhet stöttar Sbo den omstruktureringsprocess som behövs för att bättre balansera utbud och efterfrågan på svaga bostadsmarknader.

Robertsfors kommuns fullmäktige har i sin Bostadsförsörjningsplan lyft vikten av att kommunen hittar vägar för att utveckla det bostadsbestånd som idag finns i kommunen. Inte minst för att många lägenheter inte har tillgång till hiss, har små badrum, smala innerdörrar, trösklar och andra faktorer som bidrar till låg tillgänglighet och begränsar, inte minst äldre hyresgäster, i deras hem. Trygghetsboende i Ånäset har efterfrågats av befolkning och de politiska partierna i kommunen för att skapa möjligheter för äldre personer i den norra kommundelen att flytta till attraktivt, tillgängligt boende med en rimlig hyresnivå.

Robertsfors kommun och dess bostadsstiftelse har därför fört dialog med SBO för att undersöka möjligheten att tillsammans kunna säkerställa ett större bestånd av lägenheter med god tillgänglighet i Ånäset. RoBo och SBO har genomfört en förstudie innehållande en kalkyl och en tekniskstudie för att undersöka möjligheten att gå vidare med projektet. Bägge parter anser att förstudien visar att projektet bör genomföras.

Justerare

Protokollsutdrag till

Exp

Vad vill SBO och RoBo?

Husen Brogatan 10 och Sågvägen 3 föreslås byggas på och totalrenoveras. De två husen Nybyn 51:1 och 51:2 har idag tillsammans åtta lägenheter (2or och 3or). Efter på och ombyggnation skulle de bägge husen ha tre boendeplan och kvarvarande tillgänglighet till det befintliga källarplanet.

Med tre lägenheter på varje plan skulle husen tillsammans ha 18 2-rumslägenheter med hög tillgänglighet.

Lägenheterna skulle variera något i storlek, mellan ca 45-52 m², vilket även kommer att innebära en viss hyresvariation mellan lägenheterna.

Målgruppen för lägenheterna är personer över 65 år i behov av ett eget boende med god tillgänglighet nära service och stöd, vilket dessa två hus väl uppfyller.

Med närheten till butiker, busshållplatser, gemensamhetslokaler och annan samhällsservice.

Om en höjning av husen med ytterligare ett plan ska vara möjlig krävs en detaljplaneförändring. En process har inletts för att möjliggöra en planändring tidigt 2019.

Fokus på god standard, tillgänglighet och rimlig hyra

Husen ges ny entre med ett utanpåliggande nytt trapphus och hiss. Hissen går till samtliga plan i huset inkl källarplan. Husen totalrenoveras och byggs om. Alla lägenheter utformas efter dagens byggnormer vilket säkerställer att alla rum klarar rekommendationer för bland annat rullator/rullstol.

Varje lägenhet får en egen balkong. Badrum planeras så att hyresgästen får gott om utrymme vilket även säkerställer en bättre arbetsmiljö hos de personer som är i behov av stöd från hemtjänst. Varje lägenhet utrustas med egen tvättmaskin/torktumlare.

Den kalkyl som tagits fram i förstudien visar att projektet kan genomföras med en möjlig månadshyra på ca 5100-5900 kr/mån. Observera att hyresnivåerna baseras på den framtagna kalkylen och är inte förhandlade med Hyresgästföreningen.

Hur påverkas befintliga hyresgäster?

Befintliga hyresgäster i husen som byggs om erbjuds ersättningslägenheter. Berörda hyresgäster har även personligen kontaktats så att de fått tidig information om det förslag som nu lämnas. Varje hyresgästs önskemål och behov kommer hanteras separat och inga ersättningslägenheter har ännu säkerställts eftersom att inga beslut om projektet ännu fattats.

Befintliga hyresgäster i husen erbjuds även förtur för återflytt, under förutsättning av de tillhör primär målgrupp, efter färdigställande av husen, om de så önskar.

Justerare

Protokollsutdrag till

Exp

Vem gör investeringen?

Investeringen och projektet genomförs i samarbete mellan RoBo (Robertsforsbostäder) och SBO (Statens bostadsomvandling AB).

SBO köper inför start av projektet fastigheterna av RoBo år 2019 för 1 SEK. SBO genomför därefter hela projektet, men i samråd med RoBO. Det innebär att SBO står för hela investeringskostnaden och leder projektet inkl upphandling.

Eftersom att RoBo säljer husen till SBO för 1 SEK behöver RoBO skriva bort värde på 227 000 SEK exl. vindkraftsandelar för husen/fastigheterna.

SBO äger men RoBo hyr ut

Efter färdigställande av ombyggnation/renovering återhyr RoBo samtliga ytor i husen, så kallad "blockhyrning", i 25 år, för vidareuthyrning.

SBO köper lokalt drifts- och underhållsstöd och fortsätter att vara ägare, oftast 10-20 år och säljer därefter husen. Detta innebär att varken RoBo eller kommunen belastas av något nedskrivningsbehov vid denna investering.

RoBo hyr i sin tur ut lägenheterna till hyresgäster, på liknande sätt som idag sker på Morsgården i Robertsfors. Denna modell innebär att RoBos ekonomiska risk i detta projekt främst utgörs av vakansrisk i lägenheterna kopplat till det långa hyresavtalet med SBO. Bedömningen är dock att det kommer finnas ett kvarvarande hyresbehov i Ånäset av lägenheter väl anpassade för den äldre målgruppen.

Beslut

Informationen är mottagen.

§ 32 Fråga från SPF och PRO Nysätra

Hur ser det ut med lediga lägenheter på Nysätragården och Korttids?

När det gäller Nysätragården så finns det ingen ledig lägenhet just nu.

När det gäller Gläntan korttids är det svårt att direkt säga antalet för det varierar mycket från vecka till vecka. Det är helt utifrån vilket behov våra innevånare har. Kan vi tillgodose behovet i hemmet eller har den enskilde behov av att komma till korttids för att få en återhämtning innan hemgång t ex efter en sjukhusvistelse. Mycket individuellt och prövas alltid av en biståndshandläggare.

Hur är det med utskrivningsklara med betalningsansvar på NUS?

2018-10-15 fanns ingen med betalningsansvar.

Justerare

Protokollsutdrag till

Exp

§ 33 Information ordföranden

Patrik Nilsson informerade pensionärsrådet om ärenden som ska tas upp i kommunstyrelsen den 30 oktober.

Beslut

Informationen är mottagen.

§ 34 Övriga frågor

Vad händer med Telecenter i Bygdeå?

Mäklare sköter affären, det finns 5 intressenter.

Vad händer med Prästberget?

Förstudie görs för att upprätta detaljplan.

Vad händer med kameraövervakning vid busskuren i Bygdeå?

Svar tas fram till nästa sammanträde.

Kameraövervakning natt

Finns det intresse att se hur det fungerar, ta kontakt med äldreomsorgschef Ewy Andersson, tfn 076-1049411.

Justerare

Protokollsutdrag till

Exp