



Beslutsunderlag Kooperativ Hyresrättsförening

Valdemarsviks Kommun

Rev.





Innehåll

1	Sammanfattning	4
2	Förslag till beslut	5
3	Ärendebeskrivning	6
3.1	Riksbyggens erfarenhet av äldreboende	6
3.2	Bakgrund	6
3.3	Projektarbete med Riksbyggen	7
4	Utredda alternativ	9
4.1	Fastigheten	9
4.2	Verksamheten	10
5	Projektgruppens förslag	13
5.1	Organisationsform	13
5.2	Namnförslag	13
5.3	Åtgärdsförslag	13
6	Verksamhetseffekter	14
7	Ekonomi	15
7.1	Ägar- och förvaltningsform	15
7.2	Effekter på kommunens ekonomi	15
7.3	Produktionskostnad	15
7.4	Momsredovisning	15
7.5	Finansiering och kommunal borgen	15
7.6	Principer för ekonomin i föreningen	16
7.7	Driftsbudget för föreningen	16
7.8	Långtidsprognos	17
8	Tidsplan	18
9	Föreningens samarbete/koppling till Riksbyggen	19
9.1	Riksbyggens avtal	19
9.2	Föreningsstadgar	19
9.3	Föreningens styrelse	20
9.4	Stiftaravtal	20
9.5	Samverkansavtal	20



Bilagor

Bilaga 1	Skisser på planer, utemiljö och tillagningskök över planerade åtgärder.
Bilaga 2	Lokal och funktionsprogram.
Bilaga 3	Produktionskostnads kalkyl med finansiering och hyressättning samt driftsbudget för föreningen år 1.
Bilaga 4	Redovisning över kommunens nuvarande kostnader för aktuell fastighet.
Bilaga 5	Stöd och omsorgsförvaltningens rapport om ekonomiska och verksamhetsanknutna effekter genom planerat samarbete med föreslagen förening.
Bilaga 6	Långtidsprognos för föreningen verksamhetsår 1 till 16, alternativ 1 och alternativ 2.
Bilaga 7	Förslag till stadgar för föreningen.
Bilaga 8	Förslag till stiftaravtal mellan kommunen och Riksbyggen.
Bilaga 9	Förslag till samverkansavtal mellan föreningen och kommunen.
Bilaga 10	Evakueringsboende, Björkbacken Gusum



1 Sammanfattning

I boendeutredningen som genomfördes 2015/2016 framkom att vård- och omsorgsboendet Ringgården i Ringarum är i behov av renovering och eventuell tillbyggnad för att bli ett modernt och anpassat vård- och omsorgsboende för framtida behov.

Sedan februari 2018 har Riksbyggen och Valdemarsviks kommun i projektform samarbetat kring ombyggnation av Ringgården i Ringarum.

Projektets syftar till ett långvarigt samarbete mellan parterna, som genom en kooperativ hyresrättsförening skall skapa modernt och tidsenligt boende för äldre.

Alla kostnader som byggnationen innebär finansieras av föreningen via lån. Kommunen lämnar föreningen kommunal borgen för att garantera lägsta lånekostnad för föreningen.

Föreningen styrs av ett antal dokument och avtal som grundläggs i samband med bildandet av föreningen. Några av dessa är föreningens stadgar som grundas på lagen om kooperativa hyresrätten (2002:93) och det stiftaravtal som tecknas mellan kommunen och Riksbyggen om syfte och ändamål med föreningen.

Genom föreslagen lösning erhåller kommunen 30 moderna lägenheter för äldre, gemensamhetsutrymmen och lämpliga personalutrymmen.



2 Förslag till beslut

Projektgruppen föreslår Kommunfullmäktige besluta:

- Att Valdemarsviks kommun bildar tillsammans med Riksbyggen en kooperativ hyresrättsförening med namnet Kooperativa hyresrättsföreningen Ringgården.
- Att Valdemarsviks kommun utser tre personer till ordinarie styrelseledamöter i föreningen och tre personer som ersättare.
- Att Valdemarsviks kommun antar föreslagna stadgar för föreningen (enligt bilaga 7).
- Att Valdemarsviks kommun tecknar stiftaravtal med Riksbyggen som reglerar syfte och ändamål med föreningen (enligt bilaga 8).
- Att Valdemarsviks kommun överlåter fastigheten Ringarums Prästgård 1:25 för bokfört värde vilket för närvarande är 8,3 mkr till Kooperativa hyresrättsföreningen Ringgården enligt senare särskilt upprättat köpekontrakt.
- Att Valdemarsviks kommun uppdrar till Kooperativa hyresrättsföreningen Ringgården att genomföra, om- och tillbyggnad av fastigheten i enlighet med i denna handling redovisat förslag.
- Att Valdemarsviks kommun tecknar samverkansavtal med föreningen (enligt bilaga 9).
- Att Valdemarsviks kommun lämnar kommunal borgen till Kooperativa hyresrättsföreningen Ringgården på den totala finansieringen av åtgärderna om 94 mkr.



3 Ärendebeskrivning

3.1 Riksbyggens erfarenhet av äldreboende

Riksbyggen har sedan inledningen av 1990-talet samarbetat med olika kommuner gällande vårdboenden och kooperativ hyresrätt. Konceptet har under denna tid utvecklats och har för berörda kommuner inneburit besparingar, samt ökat kommunernas förmåga att erbjuda moderna äldreboendestäder till sina innevånare.

Riksbyggen har etablerat samarbete med bland annat Skara, Borås, Mariestad, Hjo, Götene, Töreboda, Gullspång, Ljusnarsbergs, Grästorp, Munkfors, Mullsjö, Åtvidaberg, Högsby och Hultsfreds kommuner med samma koncept som föreslås i denna handling.

3.2 Bakgrund

Valdemarsviks kommun har idag fyra vård- och omsorgsboenden fördelade i kommunens olika geografiska områden. Totalt 90 vård- och omsorgsplatser, fördelade mellan 57 vård- och omsorgsplatser, 23 platser för personer med demenssjukdomar samt 9+1 platser för korttidsboende.

Vid planering av framtidens äldreomsorg bör hänsyn tas till att antalet äldre ökar i kommunen och behov finns av förskjutning av vård- och omsorgsplatser till ökning av platser för personer med demenssjukdomar. Den framtida fördelningen av platser är beräknad till 22 vård- och omsorgsplatser, 62 platser för personer med demenssjukdomar och sex platser för korttidsboende.

I samband med kartläggning av samtliga vård- och omsorgsboenden som genomfördes i Valdemarsviks kommun år 2015 framkom att samtliga boenden var i behov av olika åtgärder och anpassningar för att vara tillgängliga och anpassade utifrån lagstiftningens krav och framtidens behov av boende. Vidare framkom att kommunen idag saknar bra boendebalternativ för äldre personer som inte kan, eller vill, bo kvar i sin lägenhet/hus, men för frisk för en biståndsbedömd lägenhet i ett vård- och omsorgsboende. Tillsammans med fastighetsägare ska kommunen stimulera till att skapa trygghetsboende/seniorboende för att möta medborgarnas behov av alternativa tillgängliga boendeformer.

3.2.1 Ringgården

Vård- och omsorgsboendet Ringgården i Ringarum är i behov av renovering och eventuell tillbyggnad för att bli ett modernt, anpassat och tillgängligt vård- och omsorgsboende för framtida behov. Ett boende som innehåller 30 moderna lägenheter för äldre, gemensamhetsutrymmen och lämpliga personalutrymmen.

Kommunstyrelsen har beslutat efter intresseförfrågan tilldela Riksbyggen uppdraget kring utveckling av vård- och omsorgsboendet Ringgården i nära samarbete med kommunen.

Med utgångspunkt av kommunstyrelsens beslut har sektorchef inom stöd- och omsorg beställt en förstudie för att i samarbete med Riksbyggen undersöka förutsättningar och möjligheter för stiftande av kooperativ hyresrättsförening avseende vård- och omsorgsboendet. I studien ska även framgå förslag till långsiktiga lösningar och utformning till ett anpassat framtida vård- och omsorgsboende, beslutsunderlag som beskriver ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser för kommunen genom stiftande av kooperativ hyresrättsförening.



3.3 Projektarbete med Riksbyggen

Valdemarsviks kommun har sedan februari 2018 i projektform samarbetat med Riksbyggen. Projektorganisationen består av styrgrupp, projektgrupp och referensgrupp. Arbetet inleddes med en omfattande utredning avseende fastigheternas tekniska skick samt verksamhetens behov och förutsättningar. Projektgruppen har utfört det operativa arbetet och styrgruppen har tagit beslut om riktning och innehåll i arbetet.

Projektet har letts av en styrgrupp bestående av:

Namn	Befattning	Organisation
Erland Olausson	Ordf (S)	Valdemarsviks Kommun
Ted Starkås	(S)	Valdemarsviks Kommun
Bertil Eklund	(NB)	Valdemarsviks Kommun
Ulla Wallering Fall	(S)	Valdemarsviks Kommun
Jenny Elander Ek	(C)	Valdemarsviks Kommun
Anna Nilsson	(M)	Valdemarsviks Kommun
Per Hollertz	(M)	Valdemarsviks Kommun
Martine Christensen-Odenhall	Samhällsbyggnadschef	Valdemarsviks Kommun
Monika Hallberg	Kommunchef	Valdemarsviks Kommun
Marie Schmid	Socialchef	Valdemarsviks Kommun
Inga-Lill Malmsjö	Projektledare	Valdemarsviks Kommun
Johan Neander	MO-chef Bostad	Riksbyggen
Fredrik Wallin/Erica Qvist Lindeberg	Projektledare	Riksbyggen

Utredningsarbetet har utförts av en projektgrupp med följande deltagare:

Namn	Befattning	Organisation
Marie Schmid	Socialchef	Valdemarsviks Kommun
Sven Stengard	Ekonomichef	Valdemarsviks Kommun
Mikael Jonsson	Fastighetschef	Valdemarsviks Kommun
Peter Tirheden	Kostchef	Valdemarsviks Kommun
Mi Carlsson	Enhetschef Ringgården	Valdemarsviks Kommun
Inga-Lill Malmsjö	Projektledare	Valdemarsviks Kommun
Hanna Andersson	Ekonom	Riksbyggen
Mattias Hallström	Kundansvarig (KUA)	Riksbyggen
Fredrik Wallin/Erica Qvist Lindeberg	Projektledare	Riksbyggen



För förankring av projektgruppens förslag krävs en bred dialog och kommunikation. Referensgrupper har fortlöpande informerats om planerna och inbjudits att lämna synpunkter och förslag till det fortsatta arbetet.

Vidare har grupperna uppmanats att sprida information om projektets innehåll till sina respektive organisationers medlemmar för största möjliga förankring och information om planerade åtgärder.

Valdemarsviks kommun har även bjudit in till en öppen medborgardialog.

Varje grupp tar sin utgångspunkt i olika specifika intressen.

Referensgrupper som på olika sätt har varit involverade i förstudien är:

Nuvarande boende, närstående och gode män på Ringgården

Arbetsgrupp med representanter från enheterna på Ringgården, inklusive tillagningskök, lokalvård och skolan

Kommunala pensionärsrådet (KPR) och Kommunala handikapprådet (KHR)

Facklig samverkansgrupp (FÖSAM)

Stöd- och omsorgsutskottet

Sektor stöd- och omsorgs ledningsgrupp

Nyckelpersoner inom sektorn tex medicinskt ansvarig sjuksköterska (MAS) och medicinskt ansvarig rehabilitering (MAR)

Medborgare i kommunen

Fastighetsägare i Ringarum och Gusum



4 Utredda alternativ

Förstudien har omfattats av samtliga verksamheter som finns inom fastigheten såsom vård- och omsorgsboende för äldre, LSS-boende för personer med funktionsnedsättning, lokaler för medarbetare inom hemtjänstverksamhet och hemsjukvård med ansvar för Ringarum som ett geografiskt område, tillagningskök som lagar och levererar mat till skolorna i Ringarum och Gusum, förskolan i Ringarum, äldreboenden i Ringarum och Gusum samt matdistribution inom Gusum och Ringarum. Fastigheten Ringarums Prästgård 1:25 där Ringgården ligger ägs idag av kommunen.

Projektgruppen har fått i uppdrag av styrgruppen att undersöka intresse hos fastighetsägare att skapa trygghetsboende och eller seniorboende för äldre i Ringarum alternativt att kommunen tillskapar ett trygghetsboende inom Ringgårdens verksamhetsområde.

Projektgruppen har på uppdrag av styrgruppen utrett nedan beskrivna aktiviteter.

4.1 Fastigheten

En statusbesiktning av fastigheten är genomförd. Byggnaden Ringgården är i relativt gott skick men bedömningen är att inom de närmaste 10 åren behövs underhåll utföras för ca 2,3 miljoner. I nuvarande underhållsplan finns angivet att värme/elinstallationer måste förbättras inom de närmaste två åren. Inom en fem-årsperiod finns behov av inre underhåll samt inom en tio-årsperiod behöver fönster, dörrar, tak, ventilation, vatten- och avloppsledningar förbättras.

Ringgården värms upp av fjärrvärme via pelletspanna. Det har under de senaste åren varit problem med driften på grund av instabilt elnätet och att fjärrvärmeleverantören har brister i sitt åtagande. Oljepannan har då används för att kompensera bristerna. Fjärrvärmeleverantören kommer att åtgärda bristerna för att säkerställa försörjningen till vård- och omsorgsboendet.

Eftersom verksamheten på Ringgården är känslig för driftstopp är det angeläget att säkerställa driften för både el och värme vid ett eventuellt strömavbrott. Det kommer ske genom att installera ett reservkraftaggregat för el och att säkra värmeleveranser under längre tid kan åtgärdas genom att pelletspannan har tillgång till det kommande reservkraftaggregatet. Befintlig oljepanna demonteras.

Styrgruppen har därutöver beslutat om fortsatt utredning att installera solceller.

4.1.1 Detaljplan

Idag är fastigheten avstyckad i enlighet med gällande detaljplan. Inom fastigheten har kommunen byggt en gång- och cykelväg som har allmän karaktär. Gång- och cykelvägen strider mot gällande detaljplan. Ska befintliga fastighetsgränser behållas bör servitut upprättas på inrådan av skrivelse daterad 2018-03-27 från lantmätare Sven Ovinders för att säkerställa läget för gång- och cykelvägen.

I enlighet med beslut på styrgruppsmöte 20 september 2018, ska ett detaljplanearbete i kommunal regi utföras för att möjliggöra de planerade tillbyggnaderna på Ringgården liksom för att skapa en vändplan som underlättar för tyngre transporter till tillagningskök. All mark utanför byggnaden är idag prickmark (som inte får bebyggas) och ingen ytterligare byggrätt finns reglerad i gällande plan. I en ny detaljplan kan regleringen av prickmark ersättas med en byggrätsbestämmelse som anges i procent av fastighetens storlek. Samtidigt kan en befintlig gång- och cykel-väg göras planenlig och viss justering av fastighetsindelningen kan ske.



4.1.2 Varumottagning och sopor

För hela fastigheten finns två varumottagningar. En för matleveranser och sophantering gällande tillagningsköket och en mottagning för varuleveranser och sophantering för vård- och omsorgsboendet.

Kartläggning av logistik av varumottagning och sophantering har genomförts. Diskussioner har förts och undersökningar har skett att installera undergjordsberedare, s.k molucker för att uppnå en bättre logistik kring sophantering för både tillagningsköket och vård- och omsorgsboendet. På grund av bland annat begränsad tomtmark är det inte möjligt att installera molucker på tomten. Varuleveranser och källsortering kommer därför att vara kvar i anslutning till tillagningsköket med förbättrad transportväg. Vård- och omsorgsboendet kommer att använda nuvarande befintligt soprum och varumottagning.

4.2 Verksamheten

4.2.1 Vård- och omsorgsboendet

Ringgårdens vård- och omsorgsboende ligger i Ringarum, ägs av kommunen och byggdes 1964. Lägenheterna renoverades i början av 1990-talet. På Ringgården finns idag 15 vård- och omsorgsplatser inklusive LSS, åtta lägenheter för personer med demenssjukdom, totalt 23 boendelägenheter. Lägenheterna varierar mellan 31 - 34 kvm. Därutöver finns utrymmen för medarbetare i form av expeditioner, sammanträdesrum, förråd, lokal för hemtjänstverksamhet samt tillagningskök och matsal.

Efter ombyggnation och anpassning kommer Ringgården i framtiden vara ett vård-omsorgsboende med 30 lägenheter fördelat mellan 19 lägenheter för personer med demenssjukdomar och 11 lägenheter för personer med stort omvårdnadsbehov. Ett vård- och omsorgsboende som är anpassat och tillgängligt för framtidens boende.

Ombyggnaden av lägenheterna innebär större tillgängliga hygienrum med installation av tvättmaskin och tumlare, något som välkomnas inte minst ur hygiensynpunkt men även för den boende.

Verksamheten köper idag lokalvård från kommunens lokalvård- och kostverksamhet samt skötsel av utemiljö från fastighetsförvaltningen. I framtiden finns behov av samlad resurs inom föreningen som ansvar för fastighetsskötsel inomhus och utomhus.

I boendeutredningens bilaga om kartläggning av kommunens samtliga boendeenheter som genomfördes 2015 framkom att det fanns stora brister på tillgänglighet inom Ringgårdens vård- och omsorgsboende. Bristerna och hindren kan främst hänföras till pelare i matsalarna, som begränsar tillgängligheten och framkomligheten. Inom vård- och omsorgsboendet har flera boende behov av hjälpmedel av olika slag som tar plats och utrymme.

Pelarna är en viktig fråga att hantera i samband med planering och framtagning av skisser på matsalarna. Utredning pågår att finna en lösning där alla/några pelare tas bort och färdigställs under detaljprojekteringen. Tillbyggnad av samtliga tre matsalar uppnår en bra utformning och en mer tillgänglig och anpassad matsal för boende och medarbetare.

Björkens och Rönnens uteplatser och Ekens båda balkonger glasas in, helt eller delvis, för att förlänga säsongen.

I lokal- och funktionsprogrammet och arkitektskisser (bilaga 1 och 2) finns förslag på framtida, anpassade lägenheter, verksamhetslokaler, personalutrymme, utemiljö och tillagningskök.



4.2.2 Tillagningskök

I utredning "Nulägesbeskrivning – utredning kostverksamheten i Valdemarsviks kommun" som genomfördes 2017 framkom att tillagningsköket på Ringgården har bristande funktions- tillagnings-berednings- och förrådsytor. Medarbetare har framfört stora behov av att rusta upp och bygga om nuvarande tillagningskök. I nuvarande tillagningskök finns nivåskillnader som man i detaljprojekteringen bör ta hänsyn till. I funktionsprogrammet och i arkitektskisser finns förslag på ett framtida, anpassat tillagningskök på Ringgården.

4.2.3 LSS-boende

På Ringgården finns idag platser för boende med funktionsnedsättning. Under förstudien har diskussioner förts med närstående och gode män kring att finna individuella, bra, hållbara och framtida boendeformer för de fyra personer som idag bor på Kyrkvägen 4. Inriktningen är att för samtliga fyra personer genomföra en permanent flyttning till ett befintligt gruppboende inom Valdemarsviks kommun.

4.2.4 Hemtjänst och Hälso- och sjukvård

I suterrängplanet finns lokaler för medarbetare som arbetar inom hemtjänst och hälso- och sjukvård med ansvar för det geografiska området kring Ringarum.

4.2.5 Skola/matsal

Skolbarnen äter lunch och fritidhemsbarnen mellanmål i matsalen på Ringgården. Boendet kan använda matsalen före kl 11.00 och efter kl 15.00 varje vardag och hela dagen lördag och söndag. Styrgruppen har beslutat att lokalsamverkan av matsalen ska ske även i framtiden.

Under förstudien har framkommit att vård- och omsorgsboendet har behov av fler gemensamma lokaler enbart för boende på Ringgården. I direkt anslutning till matsalen kommer ett café att inrymmas för boende och besökare.

4.2.6 Omfattning utemiljö

Inom fastigeten finns begränsade möjligheter att tillgodose en tillgänglig utemiljö. Begräsningar i form av branta gränsslåtter och hög lutning på intilliggande transportanslutningar. Önskvärt är att utifrån förutsättningarna skapa en lättframkomlig utemiljö med gångytor som gärna är asfalterade eller något liknande underlag och helst inga nivåskillnader för att underlätta för den som sitter i rullstol eller går med rollator.

Den yttre miljön ska skapa en trygg miljö som främjar och stimulerar självständighet, upplevelser aktiviteter, rörelse och samvaro med andra människor.

Gångslingor utan "återvändsgränd" föreslås i gårdsmiljöerna. Trädgård med växter och bär av olika strukturer, former, färger och dofter för att stimulera alla sinnen och väcka minnen. Pergola som erbjuder viss skuggad plats med möjlighet att titta på vattenutsmyckningen. Gårdsmiljöerna blir en gemensam plats där boende, anhöriga och medarbetare kan mötas, sitta ner och njuta av omgivningen. På en av gårdsmiljöerna finns även plats för flaggstång och julgran.

Parkering avseende cyklar och fordon (tjänstebilar, besökare och handikapp) finns i anslutning till Ringgården.

4.2.7 Evakueringslösningar boende

Ombyggnationen är så omfattande att ingen verksamhet kan bedrivas under ombyggnationen. Tre alternativ till evakueringsboende för 19 boende har framarbetats. Styrgruppen har beslutat att arbeta vidare och föra fördjupade diskussioner med Björkbackens fastighetsägare kring evakueringsboende i Gusum. Evakueringstiden är beräknad till ca 1,5 år. Evakuering av boende hanteras i kommunens regi.



4.2.8 Evakueringslösningar, tillagningskök och matsal

Under tiden som ombyggnation av tillagningskök sker kan inte köket eller matsalen användas. Tre alternativa förslag på evakueringslösningar för skolbarnen att äta lunch har arbetats fram. Under ombyggnationstiden är den bästa lösningen för fritidshemmen att barnen äter mellanmål på fritidshemmet. Evakuering av kök och matsal hanteras i kommunens regi.

4.2.9 Utredning trygghetsboende

I nära anslutning till Ringgården ligger en fastighet som innehåller tolv tillgängliga lägenheter fördelade på två plan. Lägenheter som är anpassade till äldres behov av såväl god tillgänglighet inomhus som utomhus som trygghet och bekvämlighet.

Fastigheten är ett boendalternativ för äldre med behov av en tillgänglighetsanpassad lägenhet. Det är fastighetsägaren som beslutar vem som får flytta in i lägenheten. Vid behov kan boende få stödinsatser från hemtjänsten och hemsjukvården, som finns lokaliserade på Ringgården.

Fastighetsägaren är positiv till ett ökat samarbete med Ringgårdens vård- och omsorgsboende kring bland annat gemensamma aktiviteter, måltider mm.

I dagsläget är bedömningen, utifrån ett samarbete med extern fastighetsägare, att inte skapa ett trygghetsboende i kooperativa hyresrättsföreningen Ringgården.

4.2.10 Lokal- och funktionsprogram

Medarbetare och nyckelpersoner inom verksamheten har bidragit med synpunkter på vad som fungerar bra i verksamheten idag och vad som behöver utvecklas för att möta framtidens behov. Synpunkter som har varit värdefulla vid upprättade av lokal- och funktionsprogram för Ringgårdens vård- och omsorgsboende. Intryck från genomförda studiebesök i Åtvidabergs, Vadstena och Västerås kommuner samt omvärldsbevakning inom området framtidens äldreboende och välfärdsteknik ligger också till grund i programmet.

Lokal- och funktionsprogram ska vara vägledande för planering och projektering vid ombyggnation av Ringgårdens vård- och omsorgsboende.

Programmet omfattar de funktioner som lokalmässigt finns i fastigheten samt verksamheter som samverkar med vård- och omsorgsboendet. Dessa funktioner är tillagningskök, hemtjänstverksamhet, hälso- och sjukvård, lokalsamverkan med skolan samt samverkan med intilliggande fastighet för äldre.

4.2.11 Taxeringskod

Idag är Ringgården taxerad som en hyreshusenhet. Detta innebär att innan Kooperativa hyresrättsföreningen Ringgården kan förvärva fastigheten skall en ekonomisk plan upprättas och en ombildningsstämma ske där medlemmarna godkänner en ombildning av lägenheter med hyresrätt inom Ringarums Prästgård 1:25, till kooperativ hyresrätt inom Kooperativa hyresrättsföreningen Ringgården.

4.2.12 Miljöklassning

Då miljön ligger i fokus rekommenderar projektgruppen att Sunda Hus Miljödata används till alla nya tillförda material.

SundaHus Miljödata ger projektet stöd i att göra medvetna materialval, dvs att undvika produkter med farliga ämnen samt att dokumentera produktvalen. Genom dokumentation på kemisk ämnesnivå skapas förutsättningar för att ha kontroll på innehållet i en byggnad över tid.



5 Projektgruppens förslag

5.1 Organisationsform

Projektgruppen föreslår att Valdemarsviks kommun tillsammans med Riksbyggen bildar en kooperativ hyresrättsförening som uppdras att äga och förvalta nytt vård och omsorgsboende.

Föreningens medlemmar blir kommunen, Riksbyggen, Samverkansföreningen för kooperativa hyresrättsföreningar förvaltade av Riksbyggen och de personer som bor i föreningens bostäder. På föreningsstämman utses den styrelse som enligt stadgarna har det fulla operativa ansvaret för föreningens verksamhet.

Styrelsen föreslås bestå av sju ordinarie ledamöter och sju suppleanter. Av dessa utser kommunen tre, Riksbyggen en och föreningsstämman tre. Styrelsens ansvar regleras i föreningens stadgar och lagen för ekonomiska föreningar.

Bostäderna upplåts av föreningen med kooperativ hyresrätt. Tilldelning av bostad sker i samverkan mellan föreningen och socialförvaltningen i Valdemarsviks kommun.

De verksamhetslokaler som finns i föreningens hus upplåts med hyresrätt med vanligt lokalhyresavtal.

Föreningen förvaltas av Riksbyggen via förvaltningsavtal som tecknas mellan föreningen och Riksbyggen. Avtalets omfattning beslutas av föreningens styrelse. Förvaltningsavtalet är tidsbundet. En förening av föreslagen modell kan med fördel äga och förvalta olika fastigheter för både trygghetsbostäder och vård och omsorgsboende inom kommunen. Ofta utgör detta en fördel då inget hinder föreligger att utjämna boendekostnaden mellan olika anläggningar.

5.2 Namnförslag

Projektgruppen föreslår i första hand namnet Kooperativa hyresrättsföreningen Ringgården.

5.3 Åtgärdsförslag

Projektgruppen föreslår att samtliga åtgärder enligt åtgärdsförslag utförs.

Köp av fastigheten Ringarums Prästgård 1:25.

Ombyggnation och utbyggnad enligt Bilaga 1 och Bilaga 2.

Totalt blir det 30 lägenheter. 19 st är demensplatser fördelade på Björken och Rönnen. 11 st vård och omsorgsplatser på Eken, 4 st av dessa lägenheten går att göra till 2 st parboenden.

Björken, Rönnen och Eken anpassas till verksamhetens behov. Matsalen byggs ut och köksdelen byggs om, alla WC/D i lgh byggs om för att klara tillgänglighet och arbetsmiljökrav. På Björken och Rönnen tillskapas ett allrum/aktivitetsrum. Ytskikt byts i alla utrymmen. I suterrängvåningen byggs ett bad/välmåenderum. Gemensamma balkonger och uteplatser glasas in.

På Ringgården har Hemtjänsten i Ringarum sin utgångspunkt. Övriga ytor anpassas så de kan samutnyttjas tillsammans mellan medarbetare på Ringgården och Hemtjänsten.

Befintligt tillagningskök byggs om och anpassas för 350 port enligt Bilaga 1.

Reservkraft för el och värme installeras genom ett diselaggregat som placeras på Ringgården.

Utemiljö byggs om och anpassas enligt Bilaga 1.



6 Verksamhetseffekter

Kooperativa hyresrättsföreningen Ringgården ska vara ett modernt, anpassat och tillgängligt boende för äldre. Målet är att boendemiljön ska vara utformad så att den underlättar för människor att leva så självständigt som möjligt. Vård- och omsorgsboendet är den enskildes hem och ska inte upplevas som en institution. En hemlik miljö eftersträvas för att såväl boende som närstående ska känna tillhörighet.

Oavsett fysiska eller psykiska funktionshinder ska de boende stimuleras till egna aktiviteter i lokaler som innehåller utrymmen och resurser som möjliggör det.

För många äldre är måltiderna inom vård- och omsorgsboende en stund av gemenskap och aktivitet. En bra matsituation är viktig för äldres hälsa och välbefinnande, för att förhindra eller skjuta upp sjukdom.

Det ska finnas förutsättningar för användande av ny trygghetsskapande teknik som bidrar till ökad trygghet, personlig och omgivande säkerhet och aktivitet. Teknik som ska underlätta för de boende att kunna kommunicera, vara delaktiga och leva ett så självständigt liv som möjligt.

Vård- och omsorgsboende ska vara rustad med teknik som underlättar kommunikation och dokumentation för medarbetarna.

Vård- och omsorgsboendet är även en arbetsplats för medarbetarna och därmed ska arbetsmiljölagstiftningens krav uppfyllas. Boendet ska utformas så att förutsättningar finns för att bedriva en säker vård utifrån hälso- och sjukvårdslagen

I vård- och omsorgsboendet kommer äldre personer att bo, många med nedsatt rörlighet. Utemiljön ska därför vara lättframkomlig, trivsamt, ge utrymme för avkoppling och umgänge. Det ska finnas odlingslotter och inslag av vatten som stimulerar alla sinnen och som ger många positiva intryck och effekter på hälsan.

Samarbete och samverkan ska finnas mellan Ringgården och intill liggande fastighet för äldre genom att möjlighet ges att delta vid aktiviteter som anordnas på Ringgården, möjlighet att äta lunch på Ringgården eller umgås i den stimulerande utemiljön.

Det finns goda och naturliga förutsättningar för spännande möten över generationsgränser mellan barnen och boende på Ringgården i den gemensamma matsalen. Där tillfällen ges för social samvaro, planerade och spontana möten. Det möjliggör också samordningsvinster med gemensam matsal och tillagningskök.

Med föreslagna åtgärder finns stora möjligheter för verksamheten att uppnå ovan beskrivna mål.



7 Ekonomi

7.1 Ägar- och förvaltningsform

Ägarformen kommer vara en ekonomisk förening med kooperativ hyresrätt som upplåtelseform. Detta är en grundförutsättning i redogörelse nedan.

7.2 Effekter på kommunens ekonomi

Köpeskilling kommunägda fastigheter är bokfört värde vid tiden för köpet.

Kommunens hyreskostnad uppgår brutto till 2,6 mkr för de lokaler som inte ingår i de boendes ansvar.

7.3 Produktionskostnad

Projektet är kostnadsberäknat till totalt 105 mkr, där fastighetsanskaffning inkl stämpelskatt är 8,7 mkr.

Investeringskostnaden inkl. alla byggherrekostnader och med ett fastpris efter momsavdrag och bedömt investeringsbidrag är beräknat till 94 mkr.

Beloppen inkluderar lagstadgad moms.

7.4 Momsredovisning

Föreningen kan till skillnad från kommunen inte dra av moms som avser bostäder.

7.5 Finansiering och kommunal borgen

Föreningen startar sin verksamhet helt utan eget kapital. Det kommer heller inte att krävas någon stor kapitalinsats av föreningens blivande medlemmar. Medlemsinsatsen föreslås bli 100 kr.

Hela produktions- anskaffningskostnaden lånefinansieras på sedvanligt sätt för fastigheter. Upphandling av finansiering kommer att ske.

Eftersom föreningen vid bildandet enligt finansmarknadens aktörer inte ”innehåller något substansvärde” krävs kommunal borgen till föreningen. För att ett kommunalt borgensåtagande inte ska snedvrider marknaden krävs det enligt EU:s statsstödsregler att en så kallad borgensavgift erläggs från föreningen till kommunen. Borgensavgiftens storlek är 0,25 procent av det totala borgensåtagandet.

Då föreningens verksamhet helt är inriktad mot att erbjuda ”s.k. särskilt boende”, innebär en kommunal borgen till detta ändamål inte någon snedvridning av konkurrens gentemot andra aktörer på bostadsmarknaden.

Med hänsyn till att denna typ av bostäder bedöms ha stor efterfrågan under överblickbar tid, innebär risktagandet i en borgen som lågt. För att ytterligare minska kommunens risktagande i detta avseende, se under rubriken ”föreningens styrelse”.



7.6 Principer för ekonomin i föreningen

Driftsbudgeten i föreningen bygger på de självkostnader som uppstår vid förvaltningen av föreningens fastigheter i form av räntor, avskrivningar, driftskostnader och underhållskostnader.

Intäkterna baseras på att täcka föreningens kostnader och att en rimlig konsolidering av föreningens ekonomi fortlöpande kan ske. Eftersom föreningen startar helt utan eget kapital finns behov av att långsiktigt bygga upp både ett fritt eget kapital som att bygga upp en underhållsfond för framtida periodiskt underhåll.

Föreningens intäkter kommer från de hyror för bostäder och lokaler som finns i föreningens fastigheter. Hyrorna beslutas av styrelsen i samband med att budget för nästa verksamhetsår beslutas.

Således stannar överskott kvar i föreningen och bildar ett fritt eget kapital som styrelsen och föreningsstämman varje år beslutar disponeringen utav. Någon utdelning från föreningen finns inte. Föreningens ekonomi är helt skild från båda stiftarnas ekonomier.

7.7 Driftsbudget för föreningen

Driftsbudgeten bygger på att hela produktionskostnaden lånefinansieras.

Ränta på lånat kapital är beräknad till 1,25 %.

Avskrivning sker på 50 år rak avskrivning.

Driftskostnaden för värme, vatten, renhållning, el, fastighetsskötsel, administration, reparationer mm är beräknad till 569 kr/kvm och avsättning till underhållsfond beräknas ske med 50 kr/kvm från år 1.

För fortsatt underhållsplanering upprättas underhållsplan som sedan kommer styra fortsatt ekonomisk avsättning för periodiskt underhåll.

Med dessa förutsättningar uppgår de totala driftskostnaderna till 5 mkr år 1, vilket motsvarar 1 785 kr/kvm.

Inflyttningshyran för ombyggd lägenhet är satt till 6 700 kr/månad. Kommunens lokalhyra till föreningen uppgår till 2,6 mkr. Föreningens totala intäkt för lokalhyror och boendehyror beräknas till 5 mkr.

Resultatet för föreningen år 1 beräknas till 48 tkr motsvarande 1 % av omsättningen.



7.8 Långtidsprognos

En långtidsprognos på 16 år är upprättad fr. o m 2021 då det totala projektet beräknas vara klart.

Två alternativ har tagits fram för att åskådliggöra föreningens ekonomi på längre sikt med hänsyn tagen till rådande ränteläge på marknaden.

Följande antaganden ligger till grund för beräkningen i alt. 1:

- Ränta 1,25 % över perioden.
- Rak avskrivning på 50 år.
- Inflation om 2,0 % per år för driftskostnader och avsättning till underhållsfond.
- Hyreshöjning av bostäder med 1,0 % per år.
- Amortering på 2 % per år
- Resultatet i förening växer från 96 tkr år 2021 till 1 188 tkr år 2036.
- Ackumulerat kassaflöde år 2036 är med dessa förutsättningar 3 151 tkr.
- Avsatt till periodiskt underhåll från start till år 2036 är 1 730 tkr.

Följande antaganden ligger till grund för beräkningen i alt. 2:

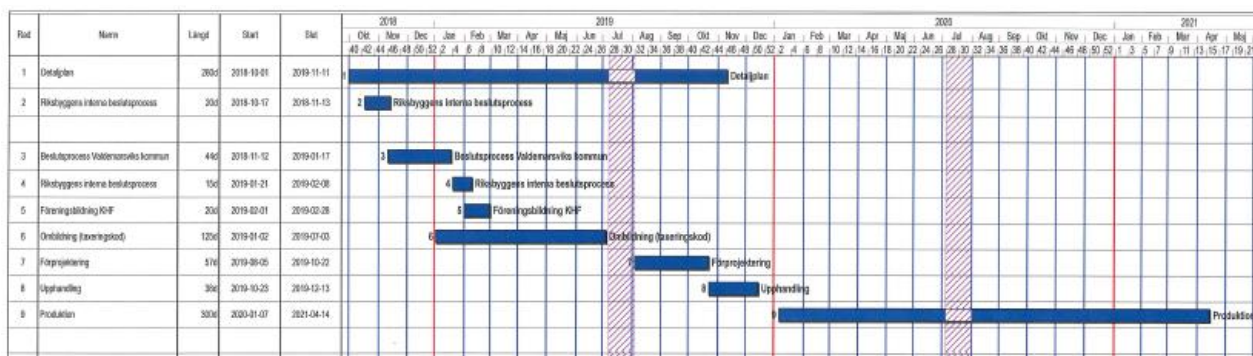
- Ränta 1,25 % år 1-5, därefter ökar räntan med 1 % till 2,25 %.
- Rak avskrivning på 50 år.
- Inflation om 2,0 % per år för driftskostnader och avsättning till underhållsfond.
- Hyreshöjning av bostäder med 1,0 % per år.
- Amortering på 2 % per år
- Resultatet i förening växer från 96 tkr år 2021 till 537 tkr år 2036.
- Ackumulerat kassaflöde år 2036 är med dessa förutsättningar 916 tkr.
- Avsatt till periodiskt underhåll från start till år 2036 är 1 730 tkr.

Med en ökning av ränteläget på marknaden och övriga förutsättningar lika påverkas föreningens ekonomi negativt år 6 och framåt ett par år. Föreningens bibehåller dock ett positivt ackumulerat kassaflöde samt balanserat resultat.



8 Tidsplan

Projektgruppen föreslår att man som evakuerar hela byggnaden för att få en effektiv produktion. Tidplan enligt nedan visar en tänkt plan med en uppskattning av produktionstiden.





9 Föreningens samarbete/koppling till Riksbyggen

Kooperativa hyresrättsföreningen Ringgården i Ringarum är **en helt fristående förening** som är bildad med stadgar som Riksbyggen och Valdemarsviks kommun har utformat för ändamålet.

Föreningen är en egen juridisk person som registreras hos Bolagsverket med styrelse och stadgar. Föreningens stadgar antas av Valdemarsviks kommun och Riksbyggen och kan enbart ändras efter godkännande från Valdemarsviks kommun och Riksbyggen.

Styrelsen i föreningen är suverän att fatta de beslut som gagnar föreningen bäst.

Föreningens samarbete med Riksbyggen bygger på avtal som tecknas mellan parterna. De vanligaste avtalen rör byggavtal och förvaltningsavtal.

Eftersom Riksbyggen är ett byggande och förvaltande företag kan Riksbyggen erbjuda föreningen specialanpassad kompetens för just dessa områden.

Med hänsyn till att upplägget som det byggs upp i Valdemarsviks kommun grundar sig på Riksbyggens koncept för äldreboende, förutsätts att föreningen under etableringstiden och bygg- och förvaltningsfasen samarbetar med Riksbyggens lokala bygg och förvaltningsorganisation.

Innehåll och omfattning i dessa avtal anpassas efter de specifika förhållanden som råder för de objekt/uppdrag som föreningen skall verkställa.

9.1 Riksbyggens avtal

Riksbyggen erbjuder föreningen ett s.k. Riksbyggen - avtal, vilket innebär att Riksbyggen blir totalentreprenör mot föreningen och att Riksbyggen lämnar ett fast pris på planerade åtgärder.

Avtalet innebär att risktagandet i projektet tas av Riksbyggen och att föreningen med säkerhet vet vilken kostnad som åtgärderna innebär redan när man fattar beslut om åtgärden.

Projektgruppen föreslår styrelsen i den blivande föreningen att teckna ett Riksbyggen - avtal.

9.2 Föreningsstadgar

Det viktigaste styrinstrumentet för föreningens arbete är stadgarna. Dessa grundar sig på lagen om kooperativ hyresrätt och den praxis som Riksbyggen erfarit av sitt arbete med motsvarande föreningar.

Strävan är att anpassa stadgarna efter de specifika förhållanden som varje kommun har. Och detta är till en del möjligt, medan det i vissa andra områden inte är möjligt eftersom lagstiftningen på dessa områden är tvingande.

Stadgarna är mycket omfattande och reglerar samtliga tänkta situationer mellan förening och medlemmar, samt hur medlemmarnas rättigheter, skyldigheter och inflytande regleras via föreningsstämma, styrelse mm.



9.3 Föreningens styrelse

Styrelsen i föreningen har ett totalt ansvar för föreningens verksamhet, varför styrelsearbetet är mycket viktigt. Styrelsen har att beakta medlemmarnas intressen på både kort och lång siktigt, och att ta hänsyn till boendekvalitet, underhållsstatus och ekonomi. Därför måste styrelsen innehålla olika kompetenser som kan bevaka sina respektive kompetensområden.

Enligt föreslagna stadgar ska kommunen utse tre ledamöter, stämman tre och Riksbyggen en. (Se bilaga 7.)

9.4 Stiftaravtal

Föreningen bildas (stiftas) av Riksbyggen, Samverkansföreningen för kooperativa hyresrättsföreningar förvaltade av Riksbyggen och Valdemarsviks kommun.

För att långsiktigt säkerställa att ändamål och syfte med föreningen inte blir bortglömt och ändrat med tiden, tecknas ett stiftaravtal mellan stiftarna som redogör för de grunder som var avgörande vid samarbets start.

Ändamål och syfte kan ändras framledes om omständigheterna så påkallar, men då kan detta ske på ett planlagt och organiserat sätt.

När arbetet i föreningen sker i linje med stiftaravtalet, kan ett framgångsrikt samarbete utvecklas mellan Riksbyggen och kommunen som leder fram till att föreningen blir ett nyttigt redskap i kommunens verksamhetsutveckling.

Avtalet är inte tidsbundet utan gäller så länge föreningen är i verksamhet.

Avveckling av föreningen regleras i föreningens stadgar.

9.5 Samverkansavtal

Mellan föreningen och kommunen måste ett samverkansavtal tecknas.

Avtalet reglerar att kommunen har anvisningsrätten till samtliga bostäder och lokaler i föreningens fastigheter, att kommunen lämnar föreningen garanti för fullt lokal och lägenhetsutnyttjande, samt att hyrorna för de boende blockaviserar till kommunen för samordning av hyra, matkostnad och omvårdnadsavgift.