

BoKvar i Knivstabostäder

HYRESGÄSTFÖRENINGEN KNIVSTABOSTÄDER

2015-06-16

Knivstabostäder i korthet

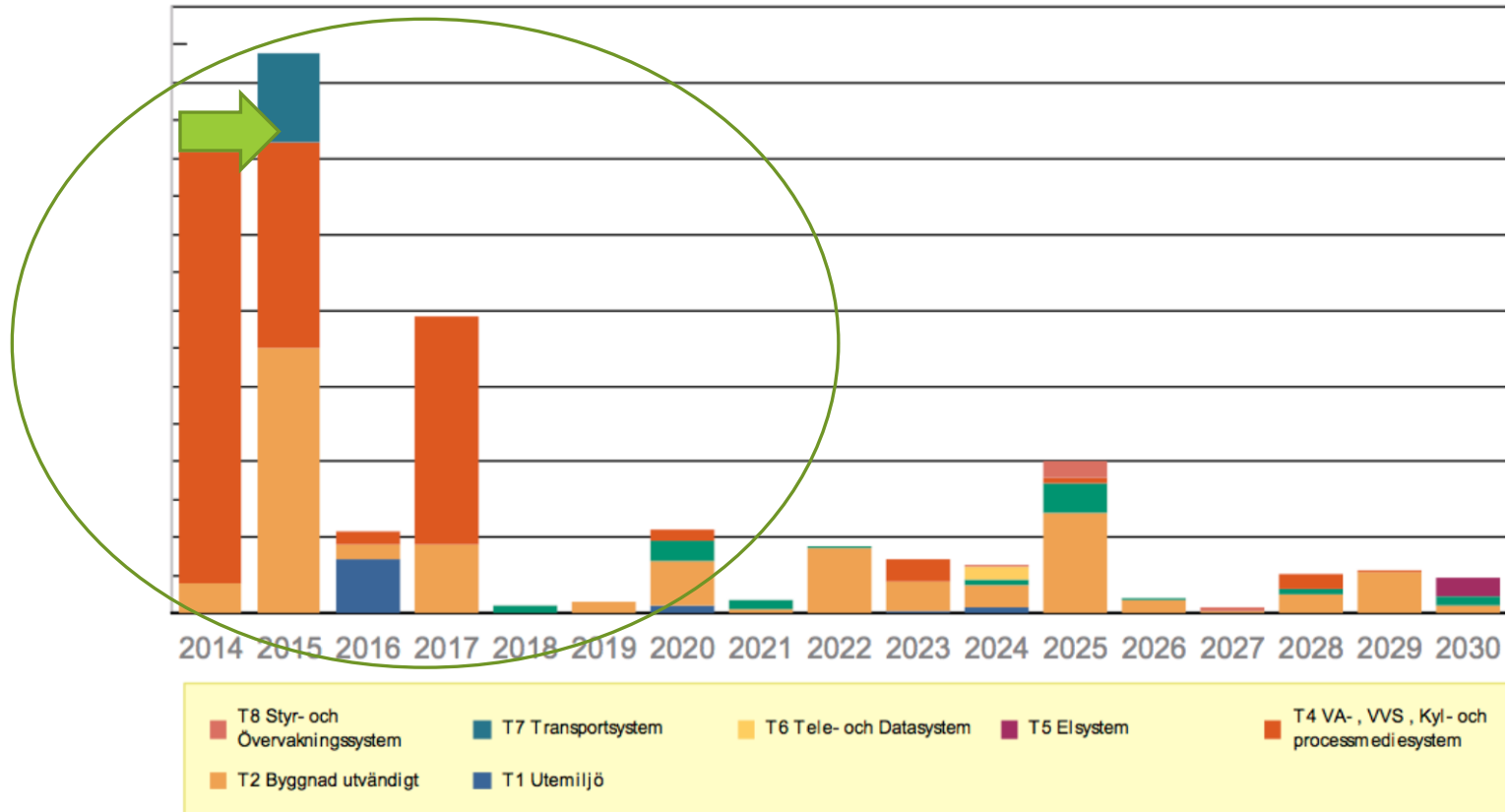
- 1. 492 lägenheter**
- 2. Allmännyttan i Knivsta**
 - ansvar för den lokala bostadsförsörjningen
- 3. Koncernnyttan**
 - ingår i koncern med Kommunfastigheter och Alsikebolaget.

2012 – Kartlägga och bedöma behov

1. **Genomgripande kartläggning** – åtgärdsbehov per byggnad i hela beståndet
2. **Nytt system** – åtgärdsbehov och uppföljning sker i nytt system (DeDu).
3. **Införande av åtgärdsplaner** – översikt av åtgärdsbehov ner på detaljnivå över tid.



Åtgärder enligt plan



*Puckel i
åtgärder
2015-2020,
därefter inga
större behov*

2013-2014 Ekonomisk översikt

1. **K3** – redovisning av komponenter
2. **Simulering** – framtida behov kopplade till ekonomisk konsekvens
3. **Möjliga vägar framåt** – hur gör andra?



Hur gör andra?

1. Sälja delar

1. Knivsta har litet bestånd. 2. Varför lönsamt för annan ägare (Rikshem)?

2. Successiva åtgärder

50 år för att klara åtgärder (behov ca 7 år).

3. Totalrenovering för att täcka behov

Hög investering . 2 Hyreshöjning ca 55 %. 3. Evakuering.

4. Avflytt av befintliga hyresgäster.

Allmännyttans uppdrag?

1. **Kommunens bostadsförsörjning** – kommunens och kommuninvånarens behov av bostäder
2. **Bestående fastigheter** – hållbarhet i åtgärder genom att avläsa byggnaders struktur
3. **Råd att bo kvar** – befintliga hyresgäster är våra kunder. Andra aktörer löser redan andras behov.
4. **Fråga till oss själva** – vad står vi för?

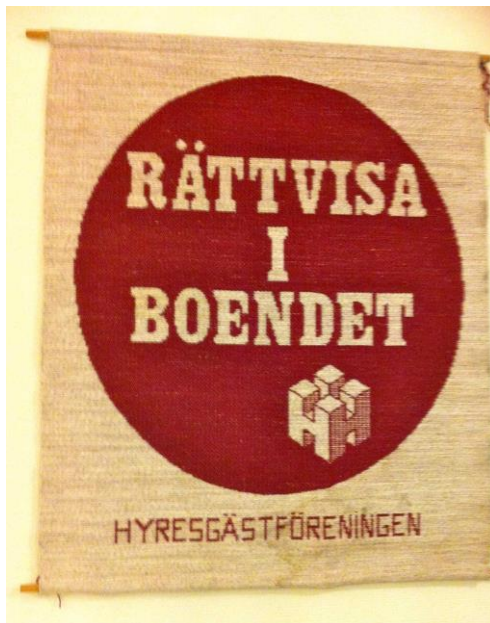
BoKvar i Knivsta – en hållbar modell

- 1. Miljömässig hållbarhet** - betyder att Knivstabostäder vill jobba med att bevara fungerande strukturer i byggnaderna och hitta smarta energibesparande åtgärder. Med devisen ”riv inte i onödan” sparar vi både miljö och pengar.
- 2. Social hållbarhet** - innebär att vi vill att hyresgästerna ska kunna bo kvar både under och efter upprustningen. Med små men viktiga åtgärder fås en förbättrad boendeupplevelse.
- 3. Ekonomisk hållbarhet** - innebär att vi genom smarta åtgärder till små kostnader ger sund och förutsägbar boende-/fastighetsekonomi för både hyresgäster och Knivstabostäder. Det förutsätter förutsägbara hyreshöjningar på ganska lång sikt (10 år)
- 4. Tekniska hållbarhet** - bygger på att man måste göra vissa dyra åtgärder i fastigheter efter ca 40 år. Vi vill förlänga fastigheternas livslängd utan onödiga insatser. Vi utgår från befintliga system och strukturer som vi genom både nya och beprövade metoder förbättrar och utvecklar. Vi siktar på att så långt möjligt standardisera beståndet på sikt.

Hjältarna och Vinnarna

Hjältarna:

- Hyresgästerna
- Hyresgästföreningen



Vinnarna:

- Befintliga hyresgäster
- Knivstabostäder
- Hyresrätten



Avtal BoKvar 2015

1. **Hållbarhetsåtgärder** – projekttid sju år efter byggnadernas behov
2. **Självkostnadsprincip** – hyresmodell över tio år.
3. **Samrådsgrupp** – utvärderar och bereder åtgärder med full insyn
4. **BoKvar** – förhandlingen – fattar årliga beslut

BoKvar i Knivstabostäder

- EN ANSVARSFULL RENOVERINGSMODELL MED MILJÖMÄSSIG,
SOCIAL, EKONOMISK OCH TEKNISK HÅLLBARHET

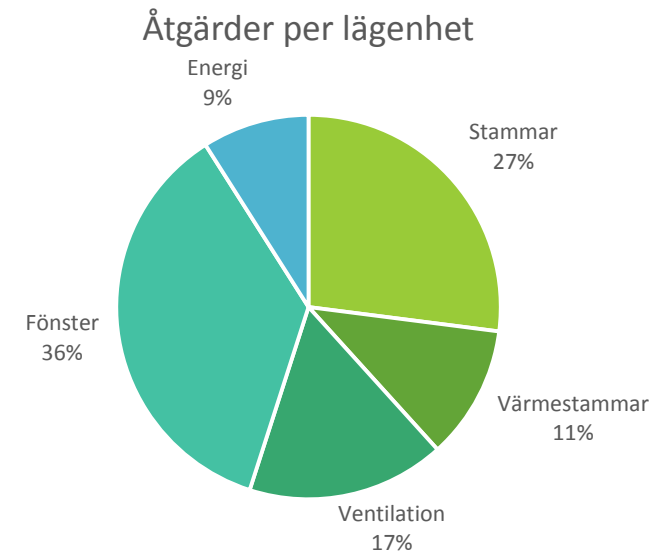
BoKvar Åtgärder

Vad	Beskrivning	Summa/lgh ny uppskattning	'
Stammar	<i>Relining</i>	79 896 kr inkl moms	
Värmestammar	<i>Byte av termostater etc</i>	6 073 kr inkl moms	
Ventilation	<i>Återvinningspump mm</i>	36 968 kr inkl moms	
Fönster	<i>Samt övrigt yttre UH</i>	77 000 kr inkl moms	
Energi	<i>Miljö och energiåtg.</i>	19 200 kr inkl moms	
		219 137 kr	

Livslängd: 27 år

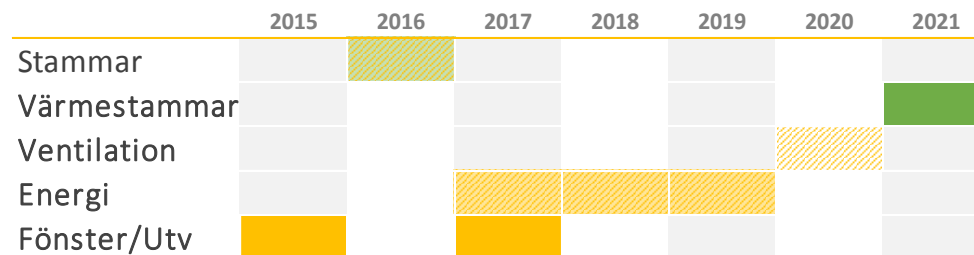
Omfattning: 106 MSEK

Tid till färdigställande: 7 år



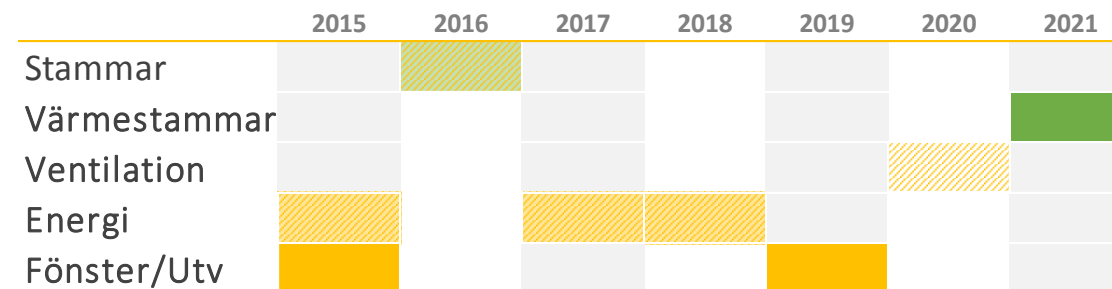
BoKvar – Område för område

Tallbacken



BoKvar – Område för område

Granbacken



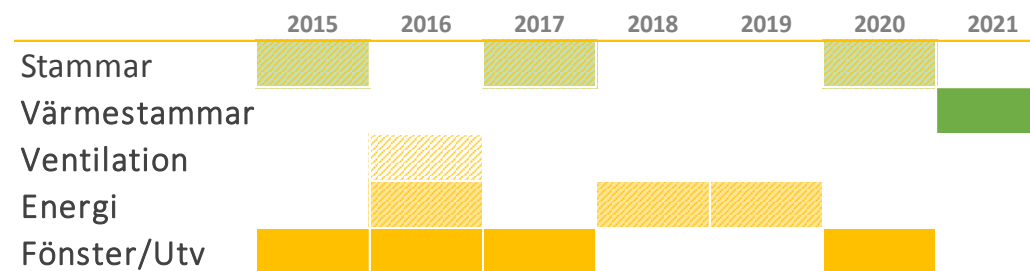
BoKvar – Område för område

Gärdet

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stammar			▨				
Värmestammar							■
Ventilation					▨		
Energi	▨	▨		▨			
Fönster/Utv						■	

BoKvar – Område för område

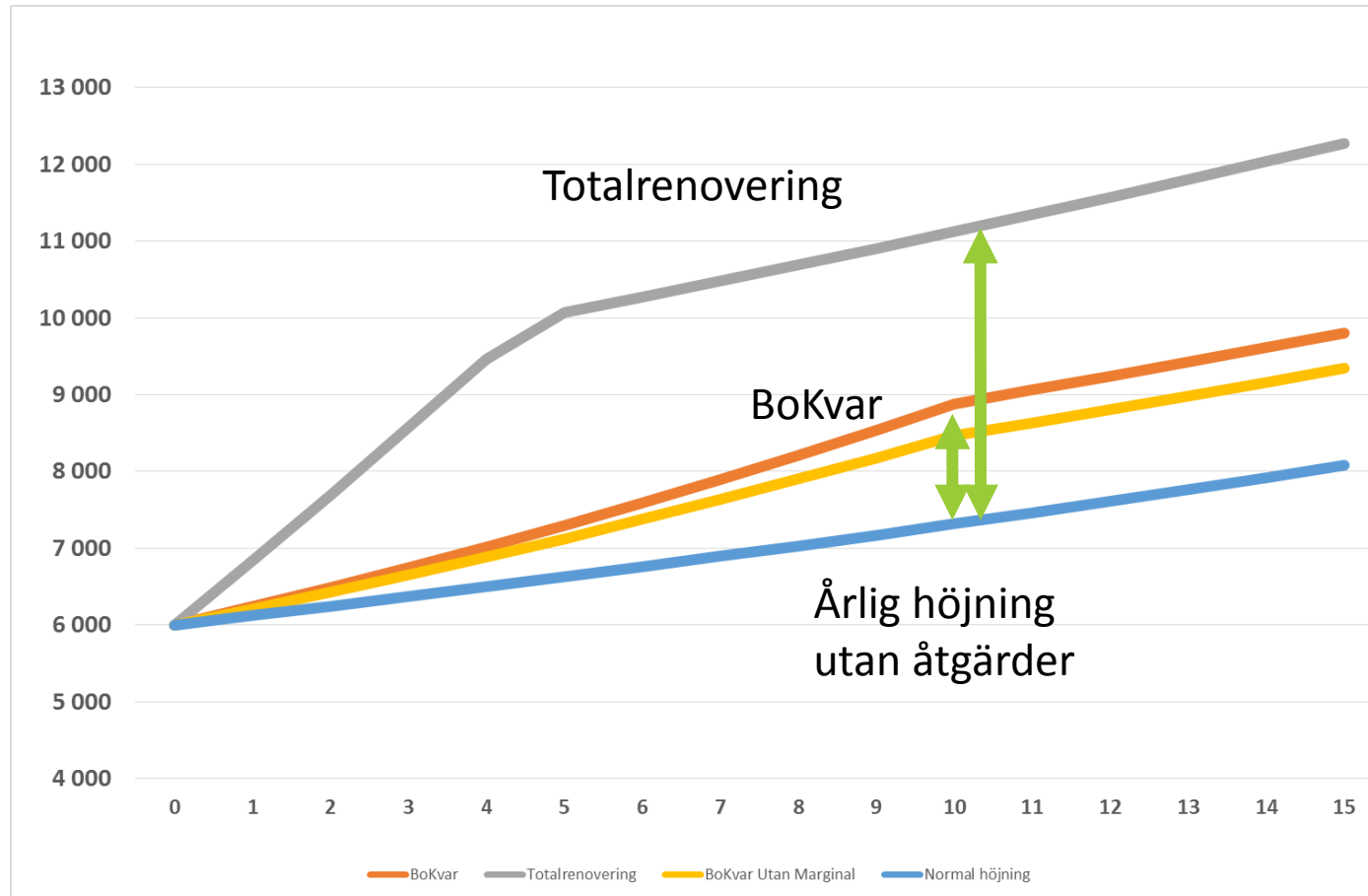
Särsta



Systematisering

- Syfte att skapa enhetlig hyresmodell och rättvisa hyror
- Kartläggning av lägenheters standard i förhållande till hyresnivån
- Avstamp i tidigare systematisering gjord 2007
- Nollsummespel för Knivstabostäder

Exempel genomsnittlig trea (månadshyra)



Efter 10 år:

BoKvar (2%/år)

Grundhyra/mån: 7 314 kr

Tillägg BoKvar: 1 567 kr

Ca 157 kr ökning i

månadskostnad per år i 10 år

Notera att detta är ett exempel

BoKvar

- Transparens och medbestämmande
- Modellen medger att framtida statliga stöd kan tillgodoräknas
- Hyresgästen kan bo kvar under och efter åtgärder