

”Lätt att Leva” för bättre tillgänglighet

Det kommunala bostadsbolaget Mimer i Västerås är en av Mälardalenens största hyresvärdar och firar i år 95 årsjubileum. Under parollen – Lätt att Leva – bygger man nytt, rustar upp och gör befintliga bostadsbestånd trygga och tillgängliga – både inom- och utomhus.

Text och foto: **Roy Ny Holmström**



FOTO: PIANORLANDER BILDN

Målsättningen hos Mimer är att bygga 200 lägenheter per år, lägenheter där det ska vara ”Lätt att Leva” och göra livet enklare för de boende, bland annat genom en hög nivå av tillgänglighet.

– Ambitionsnivån är dock högre och därför har vi inlett ett samarbete med Forsen Projekt i Stockholm med målsättning att bli landets bästa bostadsföretag, säger Anders Nordstrand, vd på Mimer.

Förra året låg Mimer på en delad förstaplats. Serviceindex var då 83,8 procent.

Mimer äger i dag cirka 11 500 lägenheter varav 4 500 är byggda under 1960- och 1970-talen. Av dessa har Mimer valt ut de hus eller lägenheter som har rätt förutsättningar att ingå i konceptet, ”Lätt att Leva”. Målgruppen är personer, 55 år och äldre, utan hemmavarande barn.

– Det finns ingen särskild mall för vad som ska ingå i en lägenhet i konceptet, det är unikt för varje hus. Genomgående krav är att lägenheterna ska vara lätta att leva i, även när man uppnått hög ålder, förklarar Gunilla Pennanen, tillgänglighetsansvarig på Mimer.

Hjälp med inventering

Forsen Projekt har fått i uppdrag att inventera tillgängligheten inom de befintliga ”Lätt att Leva”-lägenheterna som Mimer har i sitt bestånd. Lägenheterna »

» har varierande ålder, utrustnings- och tillgänglighetsnivå och är spridda inom Västerås stad med omnejd. I samband med inventeringen har även hyresgästerna intervjuats om sitt boende och hur väl de tycker att lägenheterna fungerar utifrån deras behov. Vad som är bra eller dåligt ur tillgänglighetssynpunkt.

– Inventeringen har fokuserat på nivåskillnader och passagemått i lägenheterna samtidigt som vissa synpunkter har noterats som inte är kopplade direkt till tillgänglighet, tillägger Gunilla Pennanen.

– Målet med inventeringen är att identifiera hur tillgängligheten ser ut i de olika byggnaderna och vilka byggnader som är lämpliga att ingå i konceptet 55+. Efter detta kommer vi att koncentrera oss på de åtgärder som behövs och att även försöka anpassa toaletter och badrum, fortsätter Anders Nordstrand.

Vanligt att hyresgäster ifrågasätter

– Som bostadsbolag möter vi ofta tre olika frågor, som gör att många hyresgäster ställer sig tveksamma till ombyggnad och förnyelse i sina lägenheter. En fråga handlar om att allmännyttiga bostadsföretag inte ska gå med vinst. En annan menar att standarden höjs onödigt mycket vid renoveringar och en tredje galler att hyror höjs oskäligt mycket vid renoveringar, uppger Anders Nordstrand.

– Den lagstiftning som gäller för allmännyttiga företag sedan 2011 innebär att kommunen måste ställa samma avkastningskrav som en privat ägare gör på sitt fastighetsbolag. Vinsten stannar i bolaget och på sikt leder det till lägre hyror för alla, förklarar Gunilla Pennanen och tillägger:

– Inför varje renovering görs en analys över vad som behöver göras. I många fall har det gått 50 år sedan husen byggdes och genom åren har det tillkommit nya krav på energihushållning, tillgänglighet, säkerhet och höjd standard. Husen ska motsvara de krav som våra hyresgäster ställer nu och inom de närmaste 20–30 åren. En köksinredning som är 50 år gammal går inte att reparera eller renovera till rimlig pris, det blir billigare att byta. Många badrum måste byggas om därför att de inte klarar daglig dusch utan att det uppstår vattenskador.

– När det gäller hyror så sker detta via förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och företaget. Det gäller både vid ordinarie hyresförhandlingar varje år och för hyresändringar i samband med renovering.



Mimers vd Anders Nordstrand och Gunilla Pennanen, tillgänglighetsansvarig på Mimer, utanför entrén till företagets huvudkontor i Västerås.

Tre nivåer

För bostäder med hyresrätt finns inga stimulanser eller stöd som till exempel ROT-avdrag eller ränteavdrag på samma sätt som för privatägda bostäder. Enligt lag får varken staten eller kommunerna stödja bolagen.

– Varje renovering måste vara lönsam och vi kan inte sprida ut kostnaderna på andra hyresgäster än de som får sina lägenheter renoverade, förtydligar Anders Nordstrand.

Mimers ambition är att göra det man kan – och om möjligt bättre än kraven i BBR.

– Utgångsläget är kraven i BBR och sedan har varje hyresgäst möjlighet att välja sin egen standardhöjning i ytterligare två nivåer. När det gäller toalett och badrum innebär det olika val av teknisk installation. Generellt gäller att samtliga badkar byts ut mot dusch och i övrigt gör vi det vi kan med hänsyn till hur lokaliteten ser ut. En enkel ledstång kan innebära ökad säkerhet för äldre samtidigt är den praktisk att hänga handdukar på. Det finns också speciella duschanordningar som är till hjälp för äldre. Det är en effektiv och enkel åtgärd att kakla i kontrasterande färger bakom toalettstolen och tvättställ. Vi ställer också krav på våra installatörer att använda lim i stället för att borra hål i våtrumsväggar vid montage av olika installationer, säger Gunilla Pennanen.

Fakta/ Mimer Bostads AB Västerås

VERKSAMHET: Allmännyttigt bostadsbolag.

VD: Anders Nordstrand.

ANTAL LÄGENHETER: Cirka 11 500.

ANTAL BOENDE: Cirka 22 500.

ANTAL ANSTÄLLDA: 118 – 68 män / 50 kvinnor.

OMSÄTTNING: Cirka 831 miljoner kronor / år 2014.

FÖRETAGETS VISION: Att bli landets bästa bostadsbolag.

2014 Började 107 LÄGENHETER byggas och mark för ytterligare 400 har beviljats. Ombyggnad pågår av drygt 700 lägenheter. Investeringsvolymen motsvarar cirka 524,6 miljoner kronor varav 123,0 för nyproduktion och 399,1 för ombyggnadsåtgärder.

VINDKRAFT: I december 2014 tog Mimer i drift ett eget vindkraftverk utanför Orsa som kommer att leverera 40 procent av Mimers totala årsbehov av el för fläktar, pumpar, tvättstugor och belysning i allmänna utrymmen. Mimer har även ett utvecklat samarbete för solenergi.

Inte självklart för alla

Vid val av utrustning och andra typer av frågeställningar har Mimer ett fortlöpande samarbete med en referensgrupp bestående av representanter för olika myndigheter och frivilligorganisationer med handikappfrågor i fokus.

– Tyvärr är det inte alla hyresgäster som ser något större värde av god tillgänglighet i sina badrum och lägenheter om man i dag är frisk och kry med alla krafter i behåll. I morgon kanske man drabbas av en stroke eller en skada, som gör att man tillfälligt eller permanent blir beroende av rullstol eller annat hjälpmedel. Det kan ske en snabb förändring och att då bostadsanpassa lägenheten i efterhand blir ofta betydligt dyrare än att göra detta i samband med upprustning av befintliga lägenheter.

– Vi planerar för dagens och framtidens behov. Många av oss lever längre och bor kvar i våra lägenheter även i hög ålder. Vi får inte glömma, det som är bra för personer med någon form av funktionshinder är också bra för barnfamiljer, summerar Gunilla Pennanen.

LÄS MER:
Allmännyttan i Göteborg
erbjuder "göbra" badrum.

