



Reykjavík 8. júní 2023.

Fr. Bæjarstjóri
Ásdís Kristjánsdóttir
Digranesvegi 1,
200 Kópavogi

Kynning á Samtökum aldraðra byggingarsamvinnufélagi og verkefnum þess.

Samtök aldraðra bsvf var stofnað hinn 29. mars 1979 og á félagið 50 ára afmæli á þessu ári. Félagsmenn geta allir einstaklingar orðið innan Reykjavíkur og nágrennis.

Upphafleg markmið félagsins:

- °Að vinna að velferðarmálum aldraðs fólks á félagssvæðinu.
- °Stuðla að byggingu hentugra íbúða fyrir aldraða á kostnaðarverði.
- °Vinna að aukningu sjúkrarýma fyrir aldraða, er þurfa hjúkrunar við.
- °Stuðla að bættri félagslegri þjónustu hins opinbera við aldraða í heimahúsum.
- °Stuðla að samvinnu við hliðstæð félög, innlend og erlend.
- °Vinna gegn íþyngjandi skattaálögum á aldraða.

Tilgangur félagsins í dag:

Tilgangur og markmið félagsins í dag er að reisa með hagkvæmustu kjörum íbúðir fyrir félagsmenn sína til eigin afnota ásamt aðrar byggingar, sem teljast vera í eðlilegum tengslum við íbúðarhúsnæðið.

Hlutverk annarra félaga:

Önnur félög, svo sem Félag eldri borgara og Landsamband eldri borgara, hafa í meira mæli tekið að sér önnur velferðarmál aldraðra sbr. bætt félagslega þjónustu í heimahúsum, aukning sjúkrarýma og samskipti við hið opinbera vegna hækkunar á skattaálögum og skerðingu á lífeyrisgreiðslum til eldri borgara.

Upphafsár Samtaka aldraðra bsvf (S.A. bsvf):

Samtök aldraðra bsvf var stofnað af brýnni þörf árið 1979 til þess að mæta kröfum aldraðra um að byggja minna og vandað húsnæði fyrir þá sem voru farnir að reskjast á heppilegum stöðum á kostnaðarverði. Markmiðið var einnig að byggja þjónustumiðstöðvar með hverjum byggingarkjarna, þar sem aldraðir geta hist, matast og sinnt tómstundum eftir þörfum. Áður höfðu byggingarfélög staðið fyrir byggingu fyrir eldri borgara með misgóðum árangri og yfirleitt fór byggingarkostnaður fram úr hófi og var oft ekki viðráðanlegur fyrir aldraða. Það hefur löngum þótt vænlegur kostur byggingarfyrirtækja að sækja í sparifé aldraðra. Samtök aldraðra bsvf hafa spornað við því með því að sækja sjálf um lóðir og ráða síðan aðila til verksins með útboðum og verksamningum. Þetta fyrirkomulag hefur reynst öllum farsælt. Þannig hafa íbúðir gengið á milli kynslóða á kostnaðarverði m/v byggingarvísitölu.. Félagið

hefur þinglýst kvöð um slíka skilmála á hverja eign og almenn ánægja verið um þá tilhögun meðal félagsmanna.

Byggingarsaga S.A bsvf:

Á árunum 1986 – 1992 voru reist fjögur fjöbýlishús með sérstökum íbúðum fyrir aldraða í Bólstaðahlíð 41 og 45. Reykjavíkurborg byggði þjónustumiðstöð þar á milli, Bólstaðahlíð 43. Árið 1987 byggði S.A. bsvf Dalbraut 18-20, Aflagranda 40 (árið 1989), og Sléttuveg 11- 13 (árið 1992).

Síðan voru byggðar samstæður, Dalbraut 14-16 (árin 1999-2003) Sléttuvegur 19-21-23 (árið 2007) og Sléttuvegur 29-31 (árið 2011). Árin á eftir 2013 – 2016 voru byggð fjöleignahús í Kópavogi að Kópavogstúni 2-4 og Kópavogsgarði 5-7.

Í apríl/maí 2021 voru afhentar 60 nýjar íbúðir í Austurhlíð 10, 12 og 14. Alls hafa verið byggðar 512 íbúðir. Með þessu bréfi fylgir bæklingur (Fréttabréf útg. í janúar 2023) um allar þær íbúðir, sem Samtökin hafa byggt og afhent eigendum sínum. Í þeim búa um 700 – 800 manns og er meðalaldur um 84 ár. Meðalfermetraverð m/v byggingarvísitölu í sept. 2022 var á bilinu 486 þúsund til tæpl. 600 þús., sjá bls. 4 í meðfylgjandi Fréttabréfi S.A. bsvf.

Nánar um íbúðirnar:

Frá fyrstu tíð hefur félagið lagt áherslu á að fá lóðum úthlutað fyrir aldraða, sem hefðu einnig tengingu við þjónustumiðstöð/sel. Eins og áður segir er meginstefna að byggja vandaðar íbúðir með rúmgóðum bað- og svefnherbergjum, lyftu, sameiginlegt rými fyrir félagsstarf og ýmsa þjónustu þannig að t.d. fatlað fólk í hjólastólum geti ferðast með góðu móti um húsinn. Göngustígar næst húsunum eru upphitaðir og rúmgóð bílastæði í upphitaðri bílageymslu fylgja öllum íbúðum, sem eru byggðar í dag.

Stefnt er að því að íbúðir aldraðra verði lífsgæðaíbúðir með yfirbyggðum garði og hitastigi allt að 16°C. Framtíðarmarkmið S.A. bsvf er að styðja við uppbyggingu á vistvænum mannvirkjum, þar sem kappkostað er að draga úr neikvæðum áhrifum á loftslag og umhverfi. Í verkefninu er horft heildrænt á sjálfbærni og lögð áhersla á fagurfræði, tækni, líftímagreiningu (LCC og LCA) þannig að notagildi haldist vel í hendur.

Félagið er óhagnaðardrifið, þ.e. án hagnaðarsjónarmiða. Fyrir stjórnarmönnum er viðgangur og tilvist félagsins hugsjónastarf og vinnan sjálfbodaliðsstarf að mestu. **Við endursölu íbúða má söluverð íbúðar aldrei vera hærra en upphaflegt kostnaðarverð hennar, að teknu tilliti til vísitölu byggingarkostnaðar og með hliðsjón af viðskeytingu, lagfæringu og ástandi hennar samkvæmt mati matsmanns félagsins eða dómkvadds matsmanns/matsmanna.** Þetta þýðir á mannamáli að félagið, sem hefur fengið íbúðarlóðum úthlutað á lágu verði, sér til þess að íbúðirnar verði seldar á kostnaðarverði til aldraðra félagsmanna án þess að bæta nokkru við verðið.

Skilyrði félagsaðildar:

Félagsmenn geta allir orðið, sem eru 50 ára og eldri og eru búsettir á höfuðborgarsvæðinu og jafnvel landsbyggðinni. Hjón greiða eitt árgjald. Þeir sem hafa náð 60 ára aldri geta fengið úthlutað nýrri íbúð eða keypt eldri íbúð, sem reist hefur verið á vegum félagsins.

Framtíðarsýn:

Það er ljóst að stórir árgangar aldraðra eru væntanlegir á næstu árum og nauðsynlegt fyrir Reykjavík og nágrennabæi að gefa þessum hópi og þjónustu við hann meiri gaum.

Það er þjóðhagslega hagkvæmt að leyfa öldruðum að búa sem lengst í eigin íbúð. Um það leikur ekki lengur nokkur vafi. Samtök aldraðra byggingarsamvinnufélag voru stofnuð fyrir þennan hóp til að stuðla að byggingu hentugra íbúða á kostnaðarverði. Það er staðreynd að félagsmenn S.A. bsvf hafa undanfarin misseri verið að fá íbúðir á mun betri kjörum en almennt gengur og gerist. Það hefur munað verulegum upphæðum eða sem nemur 5-12 milljónum króna á hverja íbúð. Það er ekki svo lítill lífeyrisauki fyrir hvern og einn, sem unnt er að eyða í önnur lífsgæði.

Byggingaráfangar næstu árin:

Byggingaráfangi 1. Áætlað er ef lóðir fást til skemmri tíma (1-3 ár) að byggja um 60 íbúðir. Úhtlutun lóðar, undirbúningur og hönnun taki um eitt ár og framkvæmd um tvö ár.

Byggingaráfangi 2. Áætlað er ef lóð fæst til lengri tíma (4-10 ár) að byggja 150-200 íbúðir og byggja jafnvel um 700 fermetra félags- og þjónusturými ásamt 700 fermetra sambýli og einnig mögulega 20 sérbyli eftir því sem skipulag leyfir.

Lögð er áhersla á að Samtök aldraðra bsvf byggi með sem hagkvæmstu kjörum íbúðir og aðrar byggingar, sem teljast vera í eðlilegum tengslum við íbúðarhúsnæðið. Hér skal ítrekað að við endursölu íbúða má söluverð íbúðar aldrei vera hærra en upphaflegt kostnaðarverð hennar að teknu tilliti til vísitölu byggingarkostnaðar og með hliðsjón af viðskeytingu, lagfæringu og ástands hennar skv. mati matsmanns eða dómkvadds matsmanns. Í öllum nýjum lóðarleigusamningum annars vegar Reykjavíkurborgar og nágrennabæja og hins vegar Samtaka aldraðra bsvf verði ofangreint ákvæði um bindingu söluverðs m/v byggingarvísitölu tilgreint sérstaklega. Það muni tryggja að umrædd ákvæði verði ekki sniðgengin í framtíðinni, sama hver á í hlut. Hér hafa Samtök aldraðra bsvf verið í fararbroddi enda um algera nýjung að ræða hér á landi, sem tryggja að ekki verði unnt að selja eignir á alm. markaðsverði fasteignamarkaðarins á hverjum tíma. Þetta ákvæði í lóðarleigusamningi og byggingarsamningum félagsins hefur gert sérstaklega venjulegu launafólki kleift að kaupa vandaðar íbúðir á góðu og sanngjörnu verði.

Ályktanir Landsfundar Landssambands eldri borgara, LEB 2023 um húsnæðismál:

Á síðustu áratugum hefur eldra fólki farið fjölgandi og allt bendir til að sú þróun haldi áfram. Mikilvægt er að taka mið af þessari þróun m.a. við skipulagningu og uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Vel staðsettir íbúðakjarnar, sem byggðir eru með þarfir eldra fólks geri því mögulegt að búa lengur í sjálfstæðri búsetu.

Landsfundur eldri borgara 2023 varar við því andvaraleysi, sem nú ríkir og krefst þess að tekið verði tillit til þarfa eldra fólks við mótun húsnæðisstefnu og beinir því til sveitarfélaga að þau tryggi við skipulagningu nýrra byggingasvæða, uppbyggingu húsnæðis og þjónustu fyrir eldra fólk.

Samtök aldraðra bsvf tekur undir þessar ályktanir Landsfundar LEB 2023.

Ósk um fundarboð:

Byggingarnefnd Samtaka aldraðra bsvf óskar sérstaklega eftir fundi með þér sem bæjarstjóra með það fyrir augum að ræða lóðamöguleika á næstunni eða næsta ári. Vinsamlega senda okkur skilaboð á aldradir@aldradir.is eða hringja í formann S.A. bsvf í síma 896 3533.

Virðingarfyllst,


Magnús Björn Brynjólfsson, form. S.A. bsvf