



Fastighetsnämnden

Uppdrag till fastighetsnämnden att lämna förslag på ny inriktning för kommunens bostäder för äldre

Ärende

Kommunstyrelsen (KS 2020/0138) har beslutat att ge fastighetsnämnden i uppdrag att inventera beståndet av seniorbostäder (tidigare benämnt pensionärsbostäder), redogöra för underhållskostnader för de kommande fem åren (2021–2026), föreslå vilka delar av beståndet som kan bli aktuella som trygghetsboende samt att i samverkan med socialnämnden ge förslag på hur övrigt bestånd fortsatt kan nyttjas. Den 24 september 2020 (FN 2020/0162) överlämnade fastighetsnämnden en delrapportering inom ramen för uppdraget till kommunstyrelsen.

Kommunen har ett bestånd som idag omfattar 202 bostäder, varvid flertalet hyrs ut till seniorer, på ett antal platser i kommunen. Av det totala beståndet nyttjas i dagsläget ca ett trettiotal för andra ändamål, bland annat för sociala insatser till individer samt till nyanlända. Merparten av lägenheterna är belägna i området kring Mörby centrum samt i kommundelen Enebyberg. Utöver detta har kommunen anvisningsavtal med Stena fastigheter avseende 48 bostäder för seniorer. Socialkontoret anvisar lägenheterna och Stena fastigheter skriver hyresavtal med de boende.

Tekniska kontoret gör bedömningen att underhållsbehovet är omfattande, framförallt i delar, av fastighetsbeståndet. De seniorbostäder som är belägna i Enebyberg behöver genomgå omfattande takomläggningar för att på sikt kunna möta energikrav och för att fördyrande underhållskostnader ska kunna undvikas framöver. Tekniska kontoret bedömer att kostnaderna för underhåll av hela beståndet av seniorbostäder kommer att överstiga 70 mnkr de närmsta fem åren (2022–2027).

Preliminära bedömningar visar att hyresintäkterna inte kommer att täcka kostnaderna om de planerade underhållsåtgärderna genomförs. Enbart för seniorbostäderna i Enebyberg beräknas det ackumulerade underskottet uppgå till minst 8,0 mnkr under perioden 2022–2031.



Anders Forsberg

Tekniska kontoret kan, utifrån ett flertal kriterier för trygghetsboende, konstatera att Kevinge bostäder (obj. 258) lämpar sig väl som trygghetsboende. Övrigt bestånd bedöms inte vara lämpligt utifrån kriterierna socialkontorets kriterier och bedöms dessutom vara i behov av den absoluta merparten av det prognosticerade underhållsbehovet de närmsta åren.

Därutöver gör tekniska kontoret bedömningen att Enebybergs seniorbostäder samt seniorbostäderna på Gripvägen, Fafnervägen samt Stockholmsvägen inte heller kan fylla behovet för övriga verksamheter vars lokalbehov fastighetsnämnden har i uppdrag att förmedla.

Då en stor del av beståndet inte kan användas enligt socialkontorets förslag för trygghetsboende samt att underhållsbehovet bedöms vara omfattande föreslås kommunstyrelsen utreda ny inriktning för berörda fastigheter.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tjänsteutlåtande FN 2020/0162 daterat 2021-09-15 till kommunstyrelsen som slutrapport.

Bakgrund

Ansvar för kommunens seniorbostäder är idag delat mellan socialnämnden och fastighetsnämnden. Socialkontoret har hand om administrationen av kösystemet inklusive tilldelning av plats. Tekniska kontoret har hand om förvaltning och underhåll av bostäderna samt kontraktsskrivning. Kommunledningskontoret har på uppdrag av kommunstyrelsen den 25 november 2019 (§ 17) utrett frågan om hur administrationen av kommunens seniorbostäder fortsatt ska bedrivas. Utredningen visar att rådande problematik i nuvarande situation inte löses med att endast flytta administrationen av kön till fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden behöver, utifrån sitt verksamhetsområde, redogöra för hur beståndet är fördelat samt vilka underhållsbehov som föreligger inom den närmsta femårsperioden.

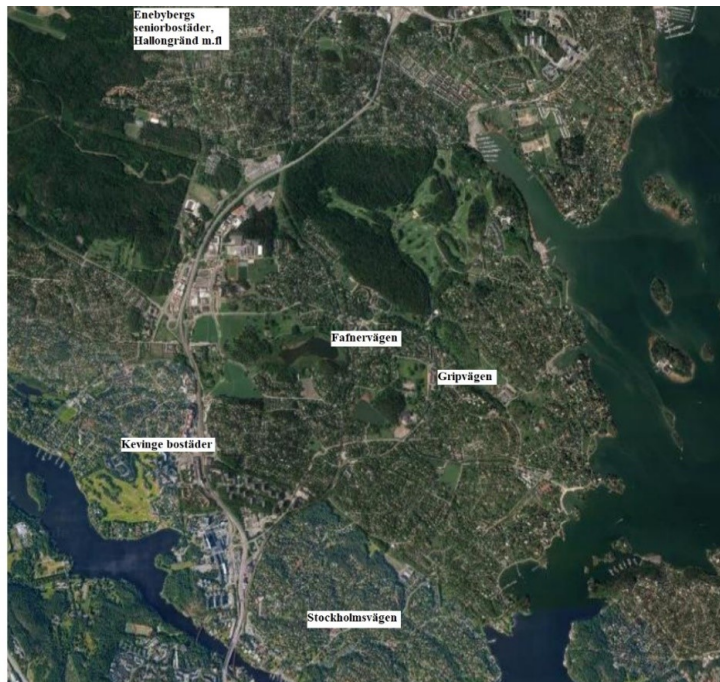
Kommunstyrelsen (KS 2020/0138) har beslutat att ge fastighetsnämnden i uppdrag att inventera beståndet av pensionärsbostäder, presentera underhållskostnader för de kommande 5 åren (2021–2026), föreslå vilka delar av beståndet som kan vara aktuella som trygghetsboende och i samverkan med socialnämnden ge förslag på hur övrigt bestånd fortsatt kan nyttjas. 2020-09-24 (FN 2020/0162) överlämnade fastighetsnämnden en delrapport till kommunstyrelsen.

Anders Forsberg

Tekniska kontorets utredning

Nuvarande bestånd omfattas av 202 lägenheter varav den absoluta merparten av bostäderna utgörs av två- och tretrumslägenheter. Av det totala antalet lägenheter som kommunen förfogar över är två inhyrda (objekt U-645) medan resterande 200 lägenheter ägs av kommunen. Kommunen har även, genom anvisningsavtal med Stena fastigheter, tillgång till 48 lägenheter.

Objekt	Namn	Antal lgh	Varav 1 rok	Varav 2 rok	Varav 3 rok	Varav 4 rok	Antal kvm
258	Kevinge bostäder	99	6	60	29	4	6 969
333	Gripvägen	10		4	6		710
346	Fafnervägen	15		6	9		1065
425	Hallongränd (Plogen 11)	6		6			400
426	Hallongränd (Plogen 12)	6		6			380
427	Hallongränd (Plogen 13)	5		5			316
431	Alvägen/Rosenv	46		10	36		3 330
437	Mejramgränd	13			13		972
U-645	Stockholmsvägen	2	1		1		103
Totalt		202	7	97	94	4	14 245



Karta över seniorbostädernas placering i kommunen.



Anders Forsberg

Definiering av trygghetsboende

Socialkontoret beskriver trygghetsboende som en boendeform som kan vara en av flera förebyggande insatser för äldre. Vidare hänvisas till boverkets definition av trygghetsboende:

”Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som önskar det tillgång till större gemenskap och trygghet. Det finns en stor variation av trygghetsbostäder runt om i landet, även om trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensamma nämnare för många”.

Ett trygghetsboende fordrar personal på plats varpå antalet bostäder som ingår i verksamheten behöver vara relativt många för att ekonomin ska gå runt. Därutöver är det en klar fördel om lägenheterna är samlade, under tak, kring de gemensamhetsutrymmen som nyttjas.

Framtida behov av trygghetsboende

Utifrån de kriterier som gäller för trygghetsboende gör tekniska kontoret bedömningen att det, utöver obj. 258, Kevinge bostäder, inte finns några lämpliga bostäder inom beståndet som idag hyrs ut som seniorbostäder. Skälen till detta är, bland annat, byggnadernas beskaffenhet, avsaknad av gemensamhetslokaler, geografisk placering i kommunen, omfattande underhållsbehov samt ekonomiska förutsättningar avseende drift- och kapitalkostnader. Den initiala bedömningen är att ett eventuellt mer omfattande behov av trygghetsboende, utöver Kevinge bostäder, bör mötas med antingen nybyggnation eller extern inhyrning. Tekniska kontoret vill uppmärksamma vikten av ett eventuellt ökat behov av trygghetsbostäder preciseras för att lösningsförslag ska kunna utredas och genomföras i god tid.

Enligt beslutad lokalförsörjningsprocess ska nämndernas behov av lokaler preciseras i den kommungemensamma lokalförsörjningsplanen. Behoven avropas därefter och en utredning om planeringsinriktning leds sedan av kommunledningskontoret som sammanställer och förordar lämpliga förslag för att möta behovet. I utredningens inledande skede behandlas bland annat frågan om driftsform samt byggherreansvar vid en eventuell nybyggnation. Behovet av lokaler kan tillgodoses genom att en privat aktör bygger eller att kommunen bygger i egen regi. På motsvarande vis kan även verksamheten vara antingen i privat eller kommunal regi. Många lokalbehov kan därför i praktiken lösas genom att den privata marknaden både uppför lokalerna och att verksamheten drivs av en privat aktör.

Om beslut tas om att kommunen ska uppföra boendet hamnar uppdraget hos fastighetsnämnden som genomför projektet. Enligt de kriterier som föreligger för ett trygghetsboende, om behovet bedöms vara mer omfattande än Kevinge bostäder, är en nybyggnation den mest troliga lösningen enligt tekniska kontorets preliminära bedömning.



Anders Forsberg

Ekonomiska konsekvenser

Tekniska kontoret bedömer inte att omställningen av Kevinge bostäder till trygghetsboende kommer ha några omfattande ekonomiska konsekvenser. Utifrån ett fastighetstekniskt perspektiv behöver inga, eller mycket begränsade, åtgärder genomföras då lokalerna uppfyller det krav som socialkontoret har för boendetyper. Tekniska kontoret bedömer vidare att lokalerna är i relativt gott skick utan att större underhållsåtgärder är nödvändiga inom de kommande åren. Sammantaget innebär inte omställningen till trygghetsboende några utökade underhållsinsatser än de som tidigare redovisats för objekt 258. Utifrån ett administrativt perspektiv kommer tekniska kontoret att hantera hyresavtal med de boende enligt samma princip som råder idag. Socialkontoret kommer dock fortsättningsvis hyra gemensamhetslokalerna och således vara ansvariga för dessa ytor.

Investeringar och resultat, åren 2022–2031, Enebybergs seniorbostäder

Enebybergs seniorbostäder har ett omfattande underhållsbehov och diverse energibesparande åtgärder är möjliga att genomföra. Tekniska kontoret genomförde år 2015 ett pilotprojekt i en radhuslänga, motsvarande 6 lägenheter inom fastigheten Plogen 11. Åtgärderna omfattades av takomläggning, tilläggsisolering av vindar, utbyte av radiatorer samt montage av en luft/luftvärmepump. Projektet har resulterat i förbättrat inomhusklimat, sänkta energikostnader, ökad brand- och taksäkerhet. I samband med genomförandet togs en översiktlig kalkyl fram för resterande radhuslängor i Enebyberg. Enligt beräkningarna skulle kostnaderna för att genomföra motsvarande åtgärder uppgå till totalt 32 mnkr. Tekniska kontoret gör idag bedömningen att ytterligare ca 16 mnkr behöver investeras i tillkommande åtgärder de närmaste fem åren, vilket innebär att det totala investeringsbehovet uppgår till 48 mnkr för perioden fram till år 2027. Tekniska kontoret vill dock betona att uppskattningen utifrån genomfört pilotprojektet gjordes redan år 2015 varvid det är mycket sannolikt att anta att kostnaderna för åtgärderna är högre idag än vad som då beräknades.

Resultat, åren 2022–2031 (Enebybergs seniorbostäder)

Givet att de föreslagna investeringarna genomförs (kapitalkostnader som ett resultat av en samlad investering om 48mnkr) samt att en indexuppräkningsendring 1,5 % för hyresintäkter samt driftkostnader medräknas visar prognosen ett positivt resultat för år 2022, nollresultat för åren 2023–2024 samt ett negativt resultat för åren 2025–2031. Det ackumulerade underskottet uppgår till 8,0 mnkr vid prognosperiodens slut. Prognosen visar att hyresintäkterna inte förmår att bära den investering som tekniska kontoret utgått ifrån.

Anders Forsberg

ÅR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totalt
Intäkter	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,5	5,6	5,7	5,8	54,1
Driftkostnader	-2,9	-2,9	-2,9	-3,0	-3,0	-3,0	-3,1	-3,2	-3,2	-3,3	-30,5
Kapitalkostnader	-1,1	-1,1	-1,5	-1,9	-2,3	-2,7	-3,1	-3,1	-3,1	-3,1	-23,0
Övriga kostnader inkl. OH	-0,8	-0,8	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-0,9	-8,6
Resultat	0,2	0,3	0,0	-0,4	-0,8	-1,1	-1,6	-1,6	-1,5	-1,5	-8,0

För kriterier avseende uträkning av ovanstående prognos hänvisas till bilaga

Kommunen står inför omfattande investeringar i flera av kärnverksamheternas lokaler som skolor, LSS-boende och korttidsboenden. Det medför stora utmaningar och en konkurrens om tillgängligt investeringsutrymme. En investeringssatsning i kommunens radhus ökar konkurrensen och skulle kunna riskera att påverka utrymmet och möjligheterna för underhållsinvesteringar i fastighetsnämndens övriga lokaler.

Utifrån ett fastighetsägarperspektiv upptar radhusbestånden en oproportionerligt stor arbetsvolym både avseende interna och externa resurser. Radhus som sådant är generellt inte en drifteffektiv bostadsform utifrån ett fastighetsägarperspektiv. Byggnadstypen är inte effektiv avseende drift och skötsel och ställer stora krav på en annan typ av organisation och resurser som vanligen hanteras av en allmännytta. En sådan organisation finns idag inte uppbyggd i kommunen. Sett utifrån perspektivet att de flesta av radhusen har ett omfattande underhållsbehov kan tekniska kontoret inte rekommendera denna typ av bostad som den mest kostnadseffektiva för att möta de behov av bostäder som Socialnämnden behöver i framtiden vare sig det är för ett trygghetsboende eller för sociala ändamål.



Anders Forsberg

Skälig grund för hyreshöjande åtgärder

Bruksvärdeshyra är det lagstadgade hyressättningssystem som används i dag och som innebär att hänsyn tas till fastighetens och lägenhetens standard, utrustning i lägenheten och i gemensamma utrymmen som tvättstugor, trapphus och gårdar. Närhet till rekreationsområden och service i form av centrum, affärer, förskolor och goda kommunikationer vägs även in när hyran fastställs. Den normerande hyran bestäms sedan utifrån jämförbara referensobjekt med avseende på standard och geografisk placering.

Exempel på standardhöjande åtgärder som påverkar bruksvärdet och därmed hyran är exempelvis upprustning av kök, badrum, installation av vitvaror säkerhetsdörrar eller uppförande av balkonger.

Som underhåll definieras vanligtvis återkommande reparationer på grund av ålder och bruk, exempelvis tapetsering, målning och byte av golv. Underhåll kan definieras som åtgärder som syftar till att bevara byggnadsvärdet, tekniska funktion och skick.

Den samlade bedömningen är att den absoluta merparten av investeringarna som utförs inte kan klassas som standardhöjande och kan därför inte heller utgöra grund för några direkta hyreshöjningar.

En åtgärd som dock kan klassas som standardhöjande av de planerade åtgärderna är installation av luftvärmepumpar som bidrar till att minska energiförbrukningen. För en lägenhet i pilotprojektet gjordes beräkningen att detta innebär en energibesparing på 350 kr per månad som kommer hyresgästen tillgodo på elräkningen.

Underhållskostnaderna för luftvärmepumpar är emellertid dyra och innebär därför ingen nettovinst för fastighetsägaren.

Tekniska kontorets yttrande

Fastighetsnämnden har till uppdrag att försörja de kommunala verksamheterna med ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler.

Fastighetsnämndens uppdrag innebär i praktiken att de lokaler som ska erbjudas möter behovet av antalet trygghetsbostäder som Socialnämnden fattar beslut om i sin behovsbedömning.

Tekniska kontoret gör bedömningen att av de bostäder som i nuläget kategoriseras in som seniorbostäder är det enbart Kevinge bostäder som kan konverteras till ett trygghetsboende. Vidare är det Socialnämndens behovsbedömning som kommer att avgöra om befintligt antal bostäder inom fastighetsobjektet kommer att vara tillräckligt. I det fall behovet överstiger tillgänglig totalvolym behöver kommunstyrelsen, genom plan- och exploateringsavdelningen, genomföra en utredning om hur ytterligare bostäder ska kunna tillgodos. En utökning av lägenheter i



Anders Forsberg

trygghetsboendeform kan komma att göras antingen i egen regi eller genom en extern lösning. Övriga bostäder utöver Kevinge bostäder, som idag klassificeras som seniorbostäder, är dock inte lämpliga för ändamålet.

Utöver Kevinge bostäder föreligger det dessutom stora underhållsbehov i många av bostäderna. En tidigare utförd studie visar att kommunens seniorbostäder i Enebyberg är i störst behov av omfattande åtgärder, detta i form av takomläggning, ventilationsåtgärder, fasadmålning samt inre underhåll. Kostnaderna är beräknade till minst 48 mnkr, enbart för bostäderna i Enebyberg. Kalkylen ska dock endast ses som en grov prognos och bygger på en äldre framtagen beräkning. En betydligt högre kostnad än 48 mnkr för de åtgärder som behöver genomföras är därför trolig. Den totala underhållskostnaden för samtliga seniorbostäder har tidigare beräknas uppgå till över 70 mnkr de kommande fem åren (2021–2026).

Sammantaget förväntas inte hyresintäkterna täcka kostnaderna för det planerade underhållet under tidsperioden. En framtagen prognos för Enebybergs seniorbostäder gör gällande att ett ackumulerat underskott om minst 8,0 mnkr för åren 2022–2031 kommer uppstå om bostäderna underhålls enligt plan och fortsatt hyrs ut som seniorbostäder.

Därutöver gör tekniska kontoret bedömningen att Enebybergs seniorbostäder samt seniorbostäderna på Gripvägen, Fafnervägen samt Stockholmsvägen inte heller kan fylla behovet för övriga verksamheter vars lokalbehov fastighetsnämnden har i uppdrag att förmedla.

Tekniska kontoret rekommenderar att en alternativ inriktning, för de bostäder som inte kan konverteras till trygghetsboende eller användas för andra verksamhetsbehov, utreds i enlighet med kommunens lokalförsörjningsprocess. Utredningen bör innefatta samtliga objekt utöver Kevinge bostäder (objekt 333, 346, 425, 426, 427, 431, 437, U-645).

Beslut om inriktning för ovanstående fastigheter behöver genomföras skyndsamt så att fastighetsnämnden får tydliga direktiv om hur planeringen bör ske för underhåll och skötsel. Utöver detta behöver Socialkontorets fortsatta behov av lägenheter för sociala ändamål och nyanlända analyseras i utredningsarbetet.



Anders Forsberg

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande 2021-09-21
2. Beslut FN 2020-09-24, §55 Uppdrag till fastighetsnämnden att lämna förslag på ny inriktning för kommunens bostäder för äldre
3. Bilaga, resultat obj 425, 426, 427, 431, 437

Expedieras
Socialnämnden
Kommunstyrelsen