



Fastighetsnämnden

Delrapport - Uppdrag till socialnämnden och fastighetsnämnden att lämna förslag på ny inriktning för kommunens bostäder för äldre

Ärende

Kommunen har ett bestånd som idag omfattar 202 seniorlägenheter på ett antal platser i kommunen. Av det totala beståndet nyttjas i dagsläget ett trettioital för andra ändamål, bland annat för sociala insatser till individer samt för 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. Det är socialkontoret som anvisar lägenheterna medan Stena fastigheter upprättar avtal med hyresgästerna.

Tekniska kontoret bedömer att underhållsbehovet för seniorbostäderna är omfattande. Framförallt ses ett stort behov av underhåll för de bostäder som är belägna i Enebyberg. Dessa behöver genomgå omfattande takomläggningar för att på sikt kunna möta energikrav samt för att andra fördyrande underhållskostnader ska kunna undvikas framöver.

Sammantaget uppskattar tekniska kontoret att de samlade kostnaderna för underhåll av fastighetsbeståndet överstiger 70 mnkr de kommande fem åren (2021–2026).

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tjänsteutlåtande FN 2020/0162 daterat 2020-09-10 och överlämna dessa till kommunstyrelsen.

Anders Forsberg

Bakgrund

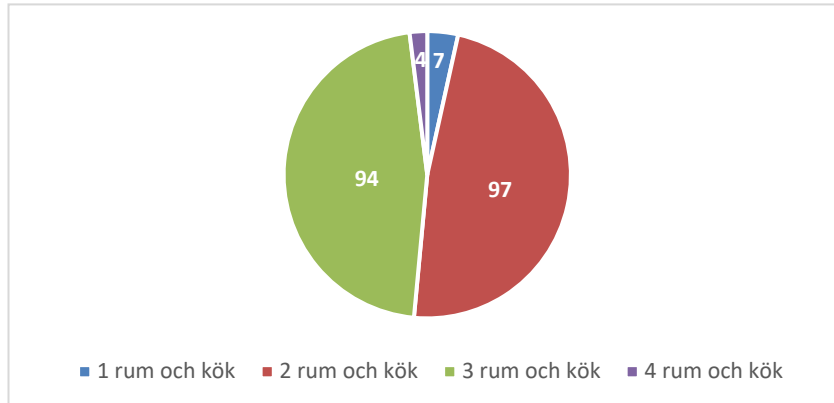
Ansvar för kommunens seniorbostäder är idag delat mellan socialnämnden och fastighetsnämnden. Socialkontoret har hand om administrationen av kösystemet inklusive tilldelning av plats. Tekniska kontoret har hand om förvaltning och underhåll av bostäderna samt kontraktsskrivning. Kommunledningskontoret 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.

Tekniska kontorets utredning

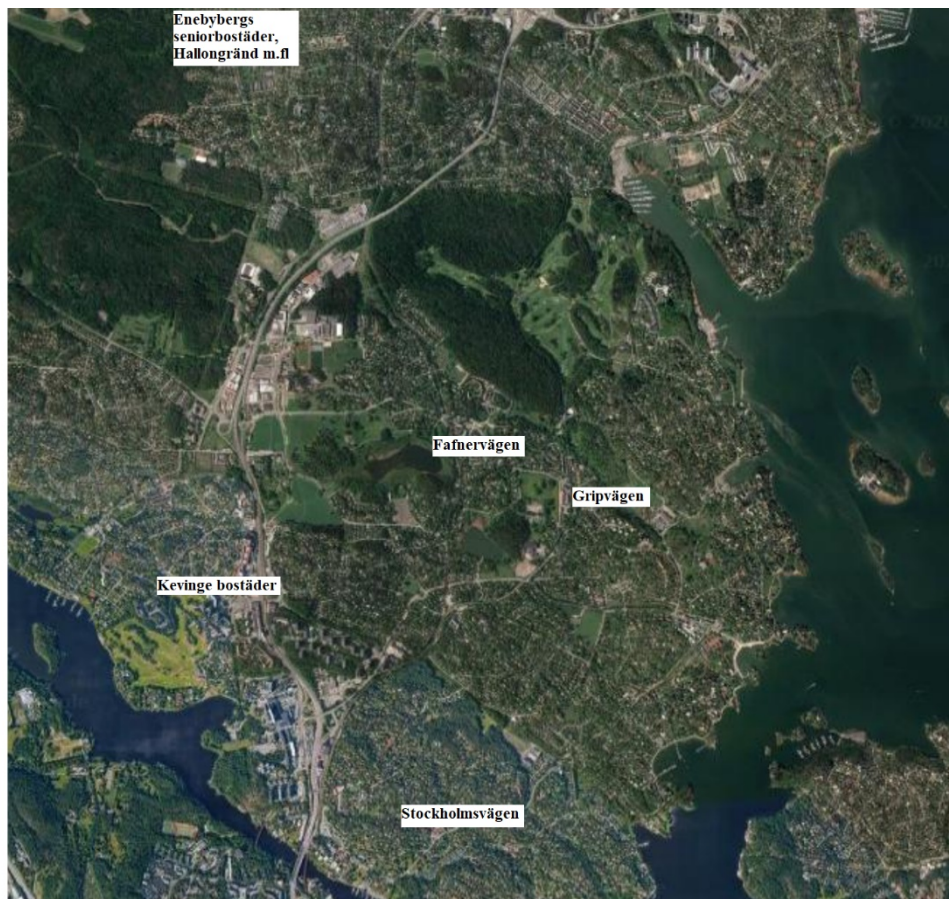
Nuvarande bestånd omfattas av 202 lägenheter varav den absoluta merparten av bostäderna utgörs av två- och tretrumslägenheter. Av det totala antalet lägenheter som kommunen förfogar över är två inhyrda (objekt U-645) medan resterande 200 lägenheter ägs av kommunen. Ett trettioantal av bostäderna används dock idag för annat, bland annat för sociala ändamål och till nyanlända. Flest antal bostäder är lokaliserade i Enebyberg samt på Edsviksvägen i Mörby centrum, i vad som benämns Kevinge bostäder. Övrigt fastighetsbestånd består av mindre kluster på olika adresser i kommunen. Utöver de lägenheter som kommunen förfogar över anvisar socialkontoret 48 lägenheter till Stena fastigheter som skriver kontrakt med de boende.

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

Anders Forsberg



Fördelning av lägenhetsstorlekar



Geografisk placering seniorbostäder



Anders Forsberg

Planerat underhåll

Kommunens seniorbostäder är i behov av ett omfattande långsiktigt underhåll de kommande åren.

De seniorbostäder som är belägna i Enebyberg (fastigheterna Plogen 11–13, Skrindan 1 samt Tröskan 22) har ett mycket omfattande renoveringsbehov avseende takomläggning, ventilation, fasadmålning samt inre underhåll. Om projektet inte genomförs kommer inte Enebybergs seniorbostäders skick och inomhusklimat att förbättras. Energiförbrukningen och kostnaderna för energin kommer inte att minska om inte åtgärder vidtas. Om investeringsprojektet inte genomförs innebär det en högre kostnad för underhållsåtgärder då dessa måste utföras utan samordning. En kalkyl som tagits fram visar på ett investeringsbehov uppgående till minst 48 mnkr kr för att genomföra dessa åtgärder.

Många av bostäderna är även uppförda när tillgänglighetskraven var annorlunda än vad de är idag. En inventering av tillgängligheten behöver således genomföras inför kommande renoveringar och ombyggnationer i beståndet.

Totalt uppgår de uppskattade underhållskostnaderna till över 70 mnkr de närmaste fem åren (2021–2026). Därtill är det sannolikt att oförutsedda kostnader för underhåll tillkommer de närmaste åren då skicket på en del av bostäderna är dåligt.

Objekt	Namn	PU 2021–2026 (mnkr)	Kr/kvm och år
258	Kevinge bostäder	15	400
333	Gripvägen	3	845
346	Fafnervägen	7	780
425, 426, 427, 431, 437	Enebybergs seniorbostäder Hallongränd m fl	48	1700
U-645	Stockholmsvägen	0	
Totalt		72	



Anders Forsberg

Tekniska kontorets yttrande

Det föreligger stora underhållsbehov i många av bostäderna. En tidigare utförd studie visar att kommunens seniorbostäder i Enebyberg är i behov av omfattande åtgärder i form av takomläggning, ventilationsåtgärder, fasadmålning samt inre underhåll. Kostnaderna är beräknade till minst 48 mnkr, endast för bostäderna i Enebyberg. Den totala underhållskostnaden för samtliga seniorbostäder beräknas uppgå till över 70 mnkr de kommande fem åren (2021–2026). Sannantaget förväntas inte hyresintäkterna täcka kostnaderna för det planerade underhållet under tidsperioden.

Tekniska kontoret ser det som positivt att arbetet bedrivs tillsammans med socialkontoret och att kommunledningskontoret utgör en samordnande part i utredningsarbetet. Detta eftersom utredningen av seniorbostäderna är en kommunövergripande fråga som måste utföras i samverkan av samtliga inblandade parter.

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Kristin Åberg Nilsson
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande
2. Bilaga 1. fastighetsbestånd, Seniorbostäder

Expedieras
Socialnämnden
Kommunstyrelsen