



Fastighetsnämnden

Hantering av vakanta modulbostäder

Ärende

Tekniska kontoret har mottagit socialkontorets behovsanalys gällande kommunens modulbostäder för nyanlända. Socialkontorets utredning visar att ett 40-tal lägenheter bedöms vara vakanta under åren 2020–21, företrädesvis en-rums-lägenheter.

Tekniska kontoret har utrett genomförbara alternativ för att hantera de vakanta bostäderna.

Kontorets förslag är att vakanta bostäder ska hyras ut som ungdomsbostäder genom Stockholms bostadsförmedling. Hyran ska justeras till att motsvara självkostnadspris för tekniska kontoret och hyresavtalen ska vara korttidskontrakt.

Indata i detta tjänsteutlåtande bygger på socialkontorets antaganden och prognoser från migrationsverket samt tekniska kontorets kostnadsbedömningar.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt kontorets förslag att vakanta modulbostäder ska hyras ut som ungdomsbostäder.



Bakgrund

Den 1 mars 2016 trädde den nya bosättningslagen i kraft. Lagen innebär att alla kommuner, efter anvisning, ska ta emot nyanlända för bosättning. Åren 2016–2017 tog kommunfullmäktige beslut om att kommunen skulle uppföra modulbostäder för nyanlända. Utifrån situationen som rådde då prognostiserades ett behov av 113 lägenheter för de kommande årens mottagande.

Projekt	Antagandedatum	Ärende
Enmans väg	2016-03-07	KS 2015/0443 §20
	2016-06-13	KS 2016/0238 §61
Enebybergsvägen	2017-04-24	KS 2016/0385 §34
Rinkebyvägen	2017-03-06	KS 2016/0385 §12

Beslutsdatum i kommunfullmäktige avseende etablering av modulbostäder i kommunen.

Kommunfullmäktige beslutade att samtliga modulbostäder skulle ägas av kommunen. Detta eftersom ett ägande av bostäderna är mer ekonomiskt fördelaktigt gentemot ett inhyrningsalternativ, vilket tekniska kontorets utredning visade.

I dag (2019) äger Danderyds kommun modulbostäder på tre olika platser. På Enmans väg, 17 stycken, på Rinkebyvägen, 48 stycken och på Enebybergsvägen, 48 stycken. Det totala antalet modulbostäder uppgår till 113 stycken.

Socialkontoret har nu utrett det förnyade behovet av antalet modulbostäder för åren 2020–21. Prognosen visar att ett 40-tal lägenheter förmodas vara vakanta årligen, därav företrädesvis enrums-lägenheter. Fastighetsnämndens lokalförsörjningsansvar innebär att tillgodose behovet av lokaler för olika boenden och verksamheter. Det övergripande målet är att utbudet av lokaler alltid ska matchas med det aktuella behovet.

Utifrån socialkontorets förnyade behovsbedömning av bostäder för nyanlända kan tekniska kontoret konstatera att andra hyresgäster behöver tillkomma, alternativt att andra lösningar behöver utredas för att minimera antalet vakanta bostäder. Under hösten 2019 inleddes därför arbetet med att undersöka olika strategier för de tomställda bostäderna.



Tekniska kontorets utredning

Av de 113 modullägenheter som kommunen förfogar över utgörs 100 stycken av enrummare och 13 stycken av tvårumslägenheter. Modulbostäderna är uppställda på tre olika geografiska placeringar i kommunen där etableringarna på Rinkebyvägen samt Enebybergsvägen är identiska i utformning och omfattning. Modulbostäderna på Enmans väg är 17 stycken till antalet.

Antal lägenheter per etablering samt totalytor framgår i tabellen nedan.

Beteckning	Antal	Totalyta kvm	Snittarea per lgh
Rinkebyvägen	48	1 046	21,8
1 rum och kök	44	901	20,5
2 rum och kök	4	145	36,3
Enebybergsvägen	48	1 047	21,8
1 rum och kök	44	902	20,5
2 rum och kök	4	145	36,3
Enmans väg	17	575	33,8
1 rum och kök	12	330	27,5
2 rum och kök	5	245	49,0
Totalsumma	113	2 669	23,6

Anders Forsberg

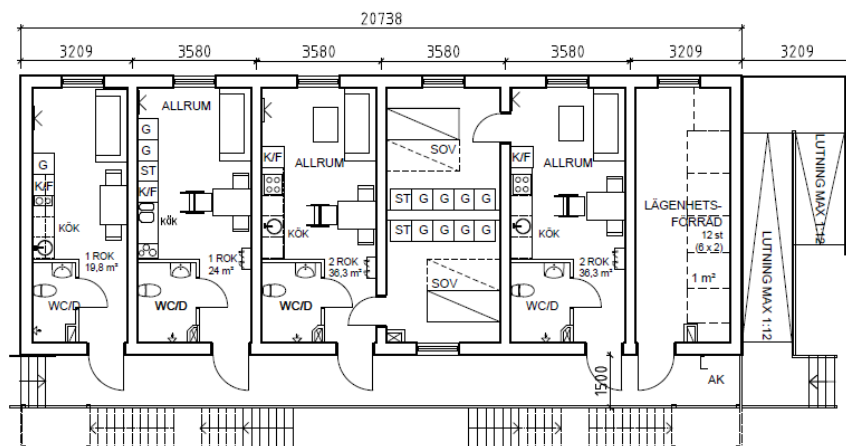
Fakta

Enebybergsvägen



Omfattning: Etableringen består av totalt 48 lägenheter fördelade på fyra huskroppar.

Bygglov: Byggnaderna har ett tidsbegränsat bygglov på tio år giltigt till december 2027.



Exempel på planlösning för en- och tvårumslägenheter på Enebybergsvägen.

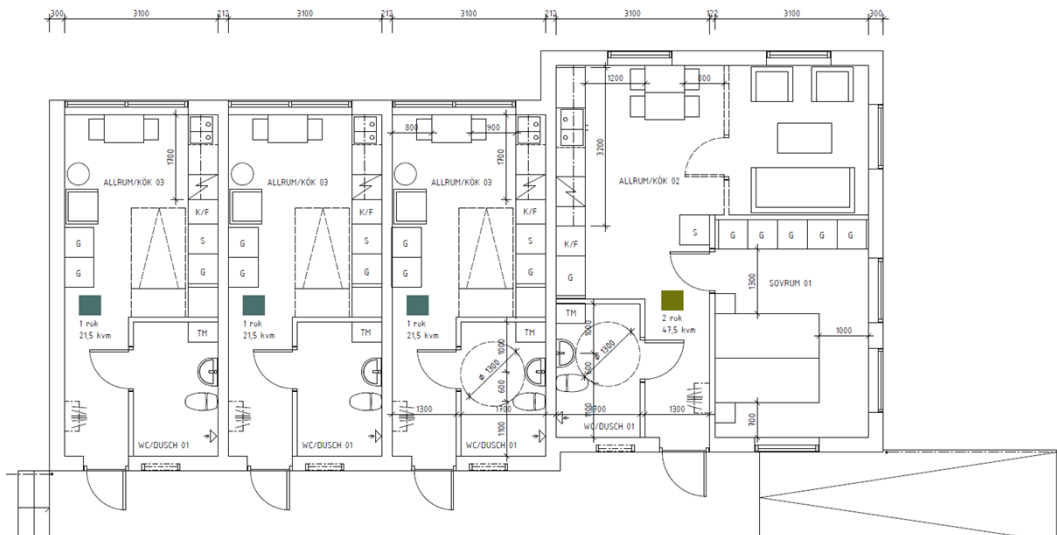
Anders Forsberg

Enmans väg



Omfattning: Etableringen består av totalt 17 lägenheter fördelade på fem huskroppar.

Bygglov: Byggnaderna har ett tidsbegränsat bygglov om tio år giltigt till december 2025.



Exempel på planlösning, Enmans väg.

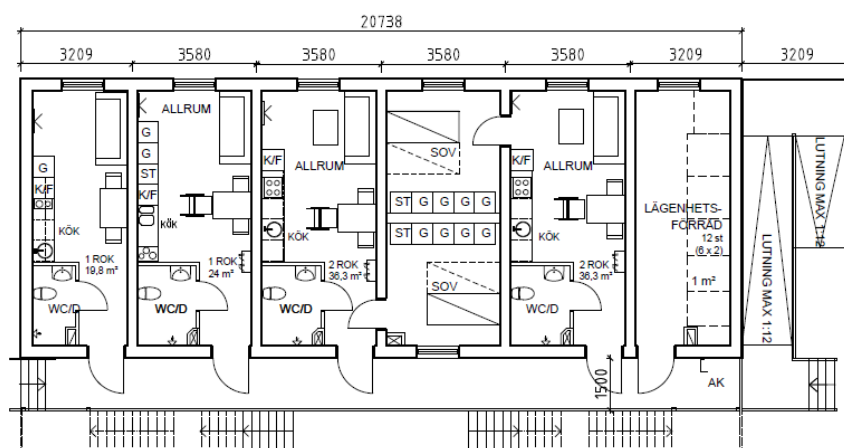
Anders Forsberg

Rinkebyvägen



Omfattning: Etableringen består av totalt 48 lägenheter fördelade på fyra huskroppar.

Bygglov: Byggnaderna har ett tidsbegränsat bygglov om fem år giltigt till juni 2022.



Exempel på planlösning, Rinkebyvägen



Anders Forsberg

Kontorets bedömning avseende uthyrning av vakanta bostäder

Uthyrning av bostäder kan både begränsas till enskilda grupper eller göras tillgängliga för samtliga bostadssökande. Vissa krav medföljer den bostadssökande om en begränsning till en viss grupp görs, exempelvis ålderskrav för senior- och ungdomsbostäder eller krav på att studera för studentbostäder.

Kontoret har tillfrågat förmedlingsaktörer om marknadsläget för olika målgrupper bostadssökande. Den rekommendation som görs är att hyra ut bostäderna till gruppen unga vuxna (s.k. ungdomsbostäder). Följande skäl anges till grund för rekommendationen:

- Efterfrågan på bostäderna är jämn året om.
- Stor målgrupp vilket minimerar vakanser.
- God betalningsförmåga.

Vanligtvis innebär begreppet ungdomsbostäder att den bostadssökande måste vara mellan 18–25 år för att kunna hyra bostaden. Detta åldersspann kan dock variera och bestäms av fastighetsägaren vid en eventuell uthyrning.

Annonsering

Annonsering av bostäder kan antingen göras av tekniska kontoret själva eller av extern aktör. Tekniska kontoret har varit i kontakt med Stockholms bostadsförmedling, som annonserar många andra bostäder i Stockholms län. Fördelarna med att anlita bostadsförmedlingen är flera. Det är en känd aktör på marknaden för bostadssökande, de tar inte ut någon avgift av fastighetsägaren och de avlastar en del av kontorets administration kring annonsering. Intäkten baseras istället på en avgift från den bostadssökande. Samma process tillämpas oavsett om bostäderna hyrs ut till den generella bostadskön eller till exempelvis seniorer, studenter eller ungdomar. För en mer detaljerad beskrivning av uthyrningsprocessen, se: (bilaga 1, process för uthyrning).

Hyresintäkter

Tekniska kontoret har en högre självkostnad för modulbostäderna än vad hyresintäkterna från boende ger idag. Den totala hyresintäkten för de tre moduletableringarna år 2019 är 7 022 tkr/år. Socialkontoret betalar idag mellanskillnaden på 665 tkr/år. För att täcka mellanskillnaden vid en eventuell uthyrning genom Stockholms bostadsförmedling föreslås en generell hyreshöjning vid en uthyrning av bostäderna.

Anders Forsberg

Finansiering av mellanskillnaden i form av en generell hyreshöjning redogörs i tabellen nedan.

Boende	Area kvm	Ny månadshyra kr	Hyreshöjning	Rum
Rinkebyvägen	19,7	5 350	665kr/lgh	1 rok
Rinkebyvägen	24,0	6 100	665kr/lgh	1 rok
Rinkebyvägen	36,3	7 450	665kr/lgh	2 rok
Enebybergsvägen	19,7	4 850	153kr/lgh	1 rok
Enebybergsvägen	24,0	5 700	153kr/lgh	1 rok
Enebybergsvägen	36,3	6 950	153kr/lgh	2 rok
Enmans väg	22,0	5 792	1000kr/lgh	1 rok
Enmans väg	31,0	6 862	1000kr/lgh	1 rok
Enmans väg	35,0	7 488	1000kr/lgh	1 rok
Enmans väg	49,0	9 156	1000kr/lgh	2 rok

OBS: De hyresnivåer som redogörs ovan ska endast ses som en uppskattning av en ny tänkbar hyra där mellanskillnaden täcks av hyresgästerna.

Bedömning av hyresnivåer

Utifrån en kartläggning av vakanta bostäder gör kontoret bedömningen att hyresnivåerna ovan ligger i paritet med andra referensobjekt i Stockholmsområdet. Då olika grupper bostadssökande är olika priskänsliga har även förmedlingsaktörer tillfrågats om de föreslagna hyresnivåerna. Bedömningen är att hyran på bostäderna är godtagbara även som studentbostäder och ungdomsbostäder.

Kostnadstäckning för vakanta bostäder

Tekniska kontoret erhåller i dagsläget kostnadstäckning av socialkontoret för vakanta bostäder. År 2019 beräknas den totala vakanskostnaden uppgå till 2,5mnkr. Socialkontoret kan därefter ansöka om ersättning för vakanta bostäder av migrationsverket. Under 2019 förväntas socialkontoret erhålla intäkter uppgående till 1 100 tkr. Återsökningarna sker fortlöpande i takt med att nyanlända aviseras till kommunen.

Om bostäderna hyrs ut till andra grupper av bostadssökande försvinner denna möjlighet och tekniska kontoret får då hantera kostnaden för vakanser. Då vakansgraden svår att beräkna blir den faktiska kostnadsomfattningen okänd.



Anders Forsberg

Kontorets förslag

Tekniska kontorets samlade bedömning är att vakanta modulbostäder föreslås hyras ut som ungdomsbostäder för personer mellan 18–25 år. Skälet till detta är den rekommendation kontoret fått avseende marknadsläget för denna målgrupp. Då målet är att minimera vakanser är efterfrågan och målgruppens storlek avgörande. En omställning till ungdomsbostäder bedöms sammantaget uppfylla dessa kriterier.

Då samtliga moduletableringar har tillfälliga bygglov föreslås kontraktstiderna vara begränsade till tvåårsperioder för att besittningsskydd inte ska kunna hävdas samt för att kunna hantera ett framtida behov av mottagande av nyanlända som idag är osäkert.

Uthyrningen föreslås ske genom att en förmedlingstjänst anlitas då detta ökar spridningen samt minskar administrationen för tekniska kontoret.

Motivering till kontorets förslag

Ekonomi

En uthyrning av lägenheter med ett rum och kök förväntas inbringa ca 60-70tkr/år givet att hyran justeras upp för att täcka den mellanskillnad som socialkontoret betalar idag. Denna intäkt ska jämföras med en försäljning som beräknas ge ca 100tkr per bostadsmodul enligt undersökta referensobjekt. En uthyrning är därför mer lönsam än en försäljning redan efter två års uthyrning. En försäljning av bostäderna måste dessutom ske i hela huskroppar vilket minskar den potentiella köpekretsen.

Framtida osäkerhet i mottagandet av nyanlända

Det råder en stor osäkerhet på längre sikt i antalet nyanlända som kommunerna kommer behöva anordna bostad för. Uthyrning av bostäder med korttidskontrakt ger kommunen möjlighet att agera om migrationsverket signalerar att trenden med färre antal nyanlända kan komma att vända. Omställning till bostäder för nyanlända kan då åter göras utan att externa lägenheter behöver hyras in.

Risikanalyt

Enligt socialkontorets bedömning finns ingen anledning att utgå från att en uthyrning till ungdomar skulle vara något annat än positivt utifrån en integrationssynpunkt.

För de lägenheter som beslutas hyras ut till andra än nyanlända kommer fastighetsnämnden stå risken för outhyrda bostäder.



Anders Forsberg

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Kristin Åberg Nilsson
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänstutlåtande
2. Uthyrningsprocessen

Expedieras
Socialnämnden
Kommunstyrelsen