

Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

Antagande av överlämningsplan för fastigheterna Storkalmar 14 samt Gjallarbron 1 inom Djursholm

Ärende

Den 14 mars 2022 (§ 36) beslutade kommunfullmäktige (omjusterat protokoll 2022-05-09) att uppdra till fastighetsnämnden att ta fram och genomföra en överlämningsplan avseende fastigheterna Gjallarbron 1 och Storkalmar 14 inom Djursholm. Kommunfullmäktige gav även socialnämnden i uppdrag att verkställa stängning av möjligheten att ansöka och anvisa seniorlägenheter inom fastigheterna. För fastighetsnämndens vidkommande innebär en stängning av kön att inga nya hyresavtal kommer att tecknas inom fastigheterna enligt socialnämndens definition för Seniorbostäder.

Fastighetsnämnden konstaterar att socialnämnden har ett ökande behov av lägenheter med två rum och kök, eller större. I takt med att de lägenheter som är dedikerade till seniorer blir vakanta fram till dess att en planeringsinriktning för fastigheterna är beslutad, föreslår fastighetsnämnden att bostäderna hyrs ut med korttidskontrakt. Fram till dess att beslut kring inriktning fattats avser fastighetsnämnden att minimera underhålls- och driftkostnaderna så långt det är möjligt.

Sammanfattningsvis lyfter fastighetsnämnden vikten av att beslut kring planeringsinriktning måste hanteras skyndsamt för att minimera merkostnader så långt det är möjligt samt ta fram en plan för uthyrning och underhåll i ett kortare eller längre perspektiv.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen antar förslag till överlämningsplan beskrivet i avsnittet ”Överlämningsplan med åtgärder under överlämningsstiden” i tjänsteutlåtande daterat 2022-11-01.

Anders Forsberg

Bakgrund

Den 30 september 2021 (§ 55) beslutade fastighetsnämnden att överlämna sin slutrapport till kommunstyrelsen (FN 2020/0162). I rapporten konstaterade fastighetsnämnden att Kevinge bostäder är den mest lämpliga placeringen för ett trygghetsboende, samt att det för beståndet i Enebyberg bedöms vara mycket svårt att få en ekonomi i balans givet de stora underhållsinsatser som är nödvändiga vid ett bevarande. Vidare konstaterade Fastighetsnämnden att det inte finns ytterligare verksamhetsbehov utöver ett eventuellt behov av lägenheter för sociala ändamål i berörda fastigheter.

Den 14 mars 2022 (§ 36) beslutade kommunfullmäktige (omjusterat protokoll 2022-05-09) att uppdra till fastighetsnämnden att ta fram och genomföra en överlämningsplan avseende fastigheterna Gjallarbron 1 och Storkalmar 14 inom Djursholm.

Fastighetsnämnden beslutade den 27 oktober 2022 (§ 62) att anta tekniska kontorets förslag till överlämningsplan och överlämna denna till kommunstyrelsen.

Kommunledningskontorets utredning

Följande beslut med koppling till berörda fastigheter har tagits av kommunfullmäktige:

1. *"Kommunfullmäktige ger socialnämnden i uppdrag att verkställa stängning av möjligheten att ansöka och anvisa seniorlägenheter i fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14, inom Djursholm".*
2. *"Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en planeringsinriktning innehållande möjligheten att uppföra trygghetsboende i Enebyberg, i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2022-02-21. Åtterrapporering ska ske till kommunstyrelsen senast den 31 december 2022".*
3. *"Kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram och genomföra en överlämningsplan, i enlighet med kommunledningskontorets tjänsteutlåtande daterat 2022-02-21, (med strategi för genomförande samt förvaltning under överlämningsperioden) för fastigheterna Gjallarbron 1, Stor-Kalmar 14 inom Djursholm. Åtterrapporering ska ske till kommunstyrelsen senast den 31 december 2022".*

Anders Forsberg

För fastighetsnämndens vidkommande innebär ovanstående beslut att inga nya hyresavtal kommer att tecknas inom fastigheterna enligt socialnämndens definition för Seniorbostäder. För befintliga hyresgäster med besittningsskydd är grundprincipen att genomförandet av överlämningsplanen ska ske med största hänsyn till befintliga hyresgäster. En hyresgäst som har besittningsrätt till sin bostad har alltid rätt att bo kvar eller kan av hyresvärden erbjudas en likvärdig bostad.

Uppdrag att ta fram en planeringsinriktning avseende berörda fastigheter har getts till kommunstyrelsen. Fram till dess att ny inriktning beslutas och genomförs kommer överlämningsplanen vara i bruk.

Uppdragets ramar

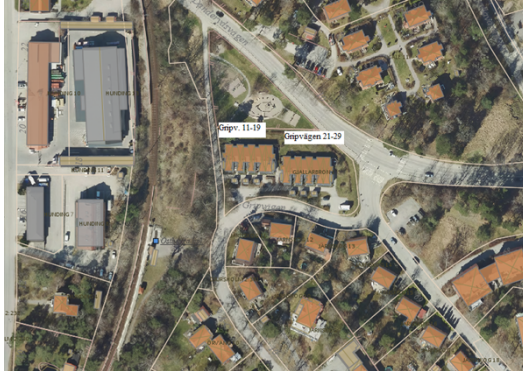
Framtagen överlämningsplan behöver beskriva följande:

1. Ekonomiska konsekvenser utifrån ett förvaltningsperspektiv av tomställning och överlämnande med beaktande av ett eventuellt justerat underhållsbehov.
2. Genomlysning i samverkan med socialnämnden av det långsiktiga behovet av lägenheter i aktuellt bestånd för övrigt socialt ändamål.
3. Åtgärdsförslag för eventuell uthyrning på kort sikt, s.k. korttidskontrakt, under överlämnandeperioden.
4. Generell tidplan (målbild) för tomställande, med beaktande av underhållsbehovet.

Fastighetsnämnden har lyft socialnämndens behov av lägenheter för sociala ändamål. I dagsläget är en mindre andel av alla tillgängliga seniorlägenheter uthyrda på korttidskontrakt till hyresgäster utifrån sociala ändamål.

Anders Forsberg

Objekt 333, Gjallarbron 1. Avtal per den 31 augusti 2022



Adress	Antal lgh	Aktiva avtal
Gripv. 11-19	5	4
Besittningsskydd	3	3
Korttidskontrakt	2	1
Gripv. 21-29	5	3
Besittningsskydd	2	1
Korttidskontrakt	3	2

Objekt 346, Storkalmar 14. Avtal per den 31 augusti 2022



Adress	Antal lgh	Aktiva avtal
Fafnerv. 46-52	4	4
Besittningsskydd	4	4
Fafnerv. 24-36	7	6
Besittningsskydd	4	3
Korttidskontrakt	3	3
Fafnerv. 16-22	4	4
Besittningsskydd	4	4

Anders Forsberg

Fastigheternas ekonomi

Nedan redogörs för resultaträkningarna för objekt 333 samt 346 avseende räkenskapsåret 2021.

Resultat objekt: 333, Gjallarbron 1

Bruttohyra bostäder	759 tkr
Drift	356 tkr
OH	126 tkr
Kapitaltjänstkostnader	253 tkr
Kostnader	735 tkr
Resultat fullt uthyrt	24 tkr
med vakans	-47 tkr
Resultat efter avräknad vakans	-23 tkr

Gjallarbron 1 Objekt 333, sammanfattning teknisk status

- Bostäderna har renoverats löpande (gäller framför allt de lägenheter med korttidskontrakt) och har därför generellt en bra standard.
- Fasaderna har renoverats och är i gott skick. Åtgärderna genomfördes under 2022.
- Liknande standard som objekt 346.

Resultat objekt: 346, Storkalmar 14

varav bostäder	1020 tkr
varav garage	56 tkr
Bruttohyra	1076 tkr
Drift	646 tkr
OH	188 tkr
Kapitaltjänstkostnader	331 tkr
Kostnader	1165 tkr
Resultat fullt uthyrt	-89 tkr
med vakans	-48 tkr
Resultat efter avräknad vakans	-137 tkr

Anders Forsberg

Storkalmar 14 objekt 346, sammanfattning teknisk status

- Bostäderna har renoverats löpande (gäller framför allt de lägenheter med korttidskontrakt) och har därför generellt en bra standard.
- Behov av renovering av samtliga ytskikt inklusive kök och badrum inom cirka fem år.
- Ytterväggar har relativt dålig isolering vilket resulterar i förhöjda energikostnader. Däremot bedöms fönsterna vara i gott skick (3-glas).
- Taken behöver bytas på sikt (papptak).

Definition och innebörd av hyresavtal med besittningsskydd

För hyresgäster med besittningsskydd i av kommunen ägda fastigheter gäller:

Fastigheterna kan säljas och kommunen upplyser köparen om befintliga kontrakt och att de gäller fortsatt för den nye ägaren.

Ska byggnaden rivs eller genomgå en större ombyggnad där hyresgästen inte kan bo kvar kan kontraktet sägas upp om det inte är **oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör**.

Praktiskt innebär det att kommunen ska erbjuda en inte oskälig ersättningsbostad för att kunna säga upp kontraktet.

Behov av lägenheter för tidsbegränsad uthyrning

Av de totalt 25 lägenheterna som finns inom objekt 333 samt 346 har socialförvaltningen totalt 10 stycken som är dedikerade till vuxenavdelningen och hyrs ut med så kallat korttidskontrakt. För närvarande är 3 av dessa lägenheter vakanta. Samtliga lägenheter är på 2 ROK eller större.

I socialnämndens boendeplan uttrycks ett fortsatt stort behov av lägenheter med 2 ROK eller större:

”Däremot behöver beståndet avseende lägenheter 2 ROK och större utökas för att kunna ta emot nyanlända flyktingfamiljer”.

Kommunledningskontoret kan utifrån socialnämndens behovsbedömning konstatera att kommunens totala kapacitet avseende större lägenheter långsiktigt måste utökas för att kunna möta behovet. Detta antagande gäller i än högre grad om kommunen skulle förlora rådigheten över de aktuella lägenheterna inom objekt 333 och 346 genom framtida avyttring, rivning eller förändring av användandet.

Anders Forsberg

Överlämningsplan med åtgärder under överlämningstiden

I takt med att de lägenheter som är dedikerade till seniorer blir vakanta ska bostäderna hyras ut till hyresgäster inom socialförvaltningens ansvarsområde med så kallat korttidskontrakt. Denna uthyrning behöver samordnas med kommunledningskontorets utredning av kommande planeringsinriktning för de aktuella fastigheterna. Driftsansvarig nämnd har rätt att göra enskilda bedömningar och bedöma vilka lägenheter som kan bli aktuella att hyras ut. Bedömningen ska syfta till att värdera den ekonomiska vinsten där underhållskostnader ställs mot hyresintäkter.

Resultaträkningarna visar att objekten 333 samt 346, trots full uthyrning, har svårt att bära sina egna kostnader. En försiktighetsprincip bör därför tillämpas. Fram till dess att beslut kring framtida inriktning fattats behöver omfattningen av underhålls- och driftkostnader minimeras så långt det är möjligt. Detta för att motverka förluster på de egna objekten för nämndens vidkommande men även för kommunens ekonomi som helhet.

Bedömningen är dock att merparten av de kostnader som belastar objekten idag kommer att kvarstå.

Kommunledningskontorets yttrande

Kommunledningskontoret rekommenderar i enlighet med fastighetsnämndens beslut att befintliga vakanta lägenheter samt tillkommande vakanser inom aktuellt bestånd hyrs ut med korttidskontrakt i så stor omfattning som möjligt för att täcka löpande kostnader. Därutöver är kontorets bedömning att underhållet måste minimeras så långt det är möjligt fram till dess att en framtida planeringsinriktning är beslutad och genomförs. En viss minskning av underhållsåtgärder är möjlig. Dock behöver fastigheternas klimatskal fortfarande underhållas då tomställningen inte kommer ske byggnadsvis.

Fastighetsnämndens bedömning är att fastigheternas skick och kommande underhållsbehov får sägas vara normala. Om fastigheterna ska behållas på längre sikt inom kommunens ägo kommer dock mer betydande reinvesteringar behöva göras i framtiden med hänsyn till fastigheternas ålder.

Osäkerheten avseende planeringsinriktning samt tidplan ökar dock risken för att fastighetsnämnden inte får full kostnadstäckning. Tekniska kontoret vill därför uppmärksamma nämnden på att full kostnadstäckning kanske inte är ett realistiskt scenario. Medskicket till kommunstyrelsen är därför att skyndsamt besluta om framtida planeringsinriktning.

Fastighetsnämnden understryker vidare att socialnämnden har ett ökande behov av lägenheter som består av två eller fler rum. Beroende på framtida rådighet av aktuella fastigheter så kommer kapaciteten behöva utökas i olika

Anders Forsberg

stora omfattningar framgent. Vid en eventuell rivning, avyttring eller ändrad användning av fastigheterna behöver kapaciteten således ersättas samtidigt som en kapacitetshöjning behöver genomföras. Utöver socialnämndens behov av lägenheter finns inget övrigt verksamhetsbehov som kan mötas inom fastigheterna. Möjligheten till konvertering av bostäderna till övriga verksamhetsytter ses även av Fastighetsnämnden som uteslutet.

Sammanfattningsvis menar kommunledningskontoret, i likhet med Fastighetsnämnden, att tidsaspekten för kommande planeringsinriktning måste hanteras skyndsamt för att minimera eventuella merkostnader och möjliggöra en plan för uthyrning och underhåll i ett kortare eller längre perspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Bedömningen är att en längre överlämningsperiod riskerar att bli kostsam givet att vakanser uppstår i takt med att kön för seniorer stängts. Fastighetsnämnden menar på att det finns behov att vidta större underhållsåtgärder på längre sikt vilket ytterligare kommer att påverka de ekonomiska förutsättningarna negativt. Socialnämnden har förvisso ett behov av lägenheter för sociala ändamål men bedömningen är dock att behovet inte är så pass omfattande att samtliga 25 lägenheter inom fastigheten behövs under överlämningsperioden. På längre sikt växer dock behovet och om aktuella fastigheter skulle avyttras kommer investeringar behöva göras för att ersätta kapaciteten.

Exakta kostnader är svåra att prognosticera och beror helt och hållet på balans mellan efterfrågan på bostäderna under överlämningsperioden. För att minimera kostnader behöver en plan för fastigheterna genomföras skyndsamt.

Johan Lindberg
KommundirektörDag Björklund
Tf plan och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Antagande av överlämningsplan för fastigheterna Storkalmar 14 samt Gjallarbron 1 inom Djursholm
2. Fastighetsnämnden beslut, 2022-10-27 § 62
3. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande, 2022-10-13
4. Kommunfullmäktiges beslut, 2022-05-09 § 47 (omjustering av beslut från 14 mars 2022 § 36)