

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Kommunstyrelsen

Planeringsinriktning avseende modulbostäder inom fastigheten Gymnasiet 1

Ärendet

Socialnämnden konstaterade den 23 januari 2023 (§ 22) att ytterligare 20–30 lägenheter inom kommunens modulbestånd kan lämnas tillbaka till tekniska nämnden då dessa inte behövs för socialnämndens verksamhet från år 2023 och kommande år. Sammantaget är 50–60 bostäder återlämnande till tekniska nämnden.

Den 16 mars 2023 (§ 32) beslutade tekniska nämnden att överlämna kommunens modulbostäder inom fastigheten Gymnasiet 1 till kommunstyrelsen för fortsatt utredning om framtida inriktning samt framtagande av åtgärdsplan.

Tekniska kontorets rekommendation är att, utifrån ekonomiska och behovsmässiga förutsättningar, modulbostäderna inom Gymnasiet 1 avvecklas.

Vid kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beredning av ärendet den 15 maj 2023 (§ 26) fick tekniska kontoret i uppdrag att belysa om modulerna, som alternativ till att tekniska nämnden uppdras att sälja dem ska kunna se över om de kan föras till Ukraina som gåvor. Tekniska kontoret konstaterar att det torde vara kommunaljuridiskt möjligt men att det i så fall bör ske genom någon hjälporganisation som kan hantera hela transportkedjan från Danderyd till Ukraina. Detta under förutsättning att det kan ske utan ekonomisk belastning för kommunen och utan att avvecklingen av bostäderna fördröjs.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunstyrelsen uppdrar till tekniska nämnden att genomföra avveckling av kommunens modulbostäder inom fastigheten Gymnasiet 1 enligt tjänsteutlåtande, daterat 15 maj 2023.
2. Kommunstyrelsen uppdrar till tekniska nämnden att endera
 - a) genomföra försäljning av modulerna,
 - b) arrangera att modulerna förs till Ukraina som gåva eller,
 - c) om ingendera av a-b är genomförbara, på annat sätt avveckla modulerna.
3. Kommunstyrelsen beslutar att finansiering av återstående bokfört värde samt tillkommande kostnader för avveckling och

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

markåterställning, uppgående till 17,5 till 22,0 miljoner kronor, ska belasta den centrala finansförvaltningen.

Uppdraget ska vara slutfört per kvartal 1, 2024.

Bakgrund

Den 16 januari 2020 (§ 6) tog fastighetsnämnden beslut om att vakanta bostäder inom kommunens modulbestånd skulle hyras ut till ungdomar utifrån socialförvaltningens behovsanalys. Bedömningen som socialförvaltningen gjorde var att upp emot 30 lägenheter kunde lämnas tillbaka till fastighetsnämnden då behovet hade sjunkit och bedömdes vara lågt även framöver.

Socialnämnden konstaterade den 23 januari 2023 (§ 22) att Danderyds kommun under 2023 ska ta emot 27 nyanlända vilket innebär en kraftig minskning jämfört med tidigare år. Minskningen kommer i sin tur innebära ytterligare ett minskat behov av bostäder för nyanlända framöver. Socialnämndens förnyade bedömning som gjordes i januari 2023 innebär att ytterligare 20–30 lägenheter inom kommunens modulbestånd kan lämnas tillbaka till tekniska nämnden då dessa inte behövs för socialnämndens verksamhet från år 2023 och kommande år.

Totalt bedömer socialnämnden således att 50–60 lägenheter inte täcks av befintligt eller framtida behov samt bedömer att en av moduluppställningarna kan avvecklas under 2023.

Tekniska nämndens bedömning är att det finns en övertalighet av minst en moduluppställning. Då uthyrning till ungdomar inte ingår i det kommunala kärnuppdraget uppgår vakanserna till cirka hälften av den tillgängliga kapaciteten sett till kommunens totala bestånd av modulbostäder.

Den 16 mars 2023 (§ 32) beslutade tekniska nämnden att överlämna kommunens modulbostäder inom fastigheten Gymnasiet 1 till kommunstyrelsen för fortsatt utredning om framtida inriktning samt framtagande av åtgärdsplan.

Dessutom fick tekniska nämnden i uppdrag av kommunstyrelsen den 6 mars 2023 (§ 51) att utreda och lämna åtgärdsplan för de fastigheter som redovisar störst negativt driftnetto (resultat)¹. Åtgärdsplanen ska återrapporeras till kommunstyrelsen senast den 19 juni 2023.

Tekniska kontorets utredning i beslutsunderlag daterat 9 maj 2023

Socialnämndens totala behov av lägenheter i modulbeståndet uppgår år 2023 till cirka 55 lägenheter vilket utgör hälften av tillgänglig kapacitet. Enligt beslut i socialnämnden i januari 2023 (§ 22) har totalt 50–60 bostäder tillbakalämnats till tekniska nämnden (inräknat 30 bostäder som lämnades

¹ **Driftnetto (resultat)** definieras som en fastighets hyresintäkter minus dess drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och komponentavskrivningar.

Datum
2023-05-15Diarienummer
KS 2023/0222Tekniska kontoret
Anders Forsberg

tillbaka redan 2020). Bedömningen som socialnämnden gjort ligger därmed i linje med faktiskt beläggning i modulbeståndet. Den långsiktiga prognosen gör gällande att behovet av mindre lägenheter (1 ROK) ytterligare kommer att minska framöver.

Dialog mellan berörda förvaltningar

Dialog angående alternativa användningsområden för modulbostäderna inom fastigheten Gymnasiet 1 har skett tillsammans med socialförvaltningen, bildningsförvaltningen och kommunledningskontoret inom kommunens styrgrupp för lokalfrågor.

Socialförvaltningen har inget akut behov av små lägenheter med ett rum och kök, varken för sociala ändamål eller för nyanlända. Ett framtida behov av större lägenheter för nyanlända familjer föreslås kunna lösas på andra mer kostnadseffektiva sätt, exempelvis genom köp av bostadsrättslägenheter på andrahandsmarknaden med passande storlek och planlösning. Tekniska nämnden har i sitt beslut (§ 32) konstaterat att: ” Inom ramen för det kommunala kärnuppdraget finns, inom kommunens verksamheter, inget behov av alternativ användning av de bostäder som är vakanta. Moduluppställningar med tidsbegränsade bygglov utgör inga långsiktiga förvaltningsobjekt. Modulbostäderna utgör därför ingen permanent del i kommunens fastighetsbestånd varför alternativa användningar inte bidrar med varaktiga lösningar på eventuella bostadsbehov”.

Sammantaget kan tekniska kontoret konstatera att inget behov av aktuell moduluppställning föreligger. Föreslagen inriktning enligt denna utredning är ett resultat av den dialog som förts mellan förvaltningarna.

Beskrivning av kommunens modulbostäder inom fastigheten Gymnasiet 1



Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Modulbostäderna inom fastigheten Gymnasiet 1 utgörs av fyra större huskroppar med sammanlagt 48 lägenheter varav 44 utgörs av bostäder med ett rum och kök och 4 är med två rum och kök. Den totala ytan uppgår till 1403 kvm. Kommunen står som ägare av både mark och moduler inom berörd fastighet.

Modulbostäderna är uppställda med tillfälligt bygglov. Byggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2022 (§ 94) att bevilja en förlängning av bygglovet till 2027-05-31.

Hysesförhållanden

Bostäderna huserar tre målgrupper, nyanlända vilka placeras enligt socialförvaltningens bedömning, personer från Ukraina enligt massflyktsdirektivet samt ungdomar som sökt bostad genom att ställa sig i Stockholms bostadsförmedlings bostadsförmedling.

Per den **28 mars 2023** var beläggningen inom moduletableringen enligt följande:

Uthyrda inom socialnämndens verksamhetsområde	Uthyrda till ungdomar	Vakanta
22	9	17

Hysesavtalen som kommunen upprättat med ungdomar, som hyr bostad inom moduluppställningen, har en uppsägningstid på en månad. De nyanlända som blivit anvisade lägenhet har möjlighet att nyttja bostäderna under en period om två år med möjlighet till förlängning under ytterligare två år.

Ekonomiska förutsättningar

Det ekonomiska utfallet år 2022 för det aktuellt fastighetsobjekt uppgick till ett negativt resultat om 2,8 miljoner kronor. Driftnetto (resultat) var negativt om cirka 2,4 miljoner kronor och när fastighetsavdelningens gemensamma kostnader fördelas är det cirka 0,4 miljoner kronor som belastar detta fastighetsobjekt. Det negativa driftnettot (resultat) från januari till april 2023 hamnar omkring 1,0 miljoner kronor vilket indikerar att det negativa driftnettot (resultat) kan hamna närmare 3,0 miljoner kronor för 2023. Lägg där till omkring 0,4 miljoner kronor för fastighetsavdelningens gemensamma kostnader, vilket blir att det negativa ekonomiska utfallet för 2023 kan bli högre än 2022. Det negativa utfallet kan alltså blir upp till 3,4 miljoner kronor.

Socialförvaltningen har indikerat att de har en kostnad på omkring 0,3 miljoner kronor för vakanser gällande dessa moduler. Det blir omkring 3,6 miljoner kronor som socialnämnden betalar i hyra som de med hög sannolikhet inte får ersättning från staten för. Adderas denna summa till vad tekniska nämnden har för kostnader för dessa modulbostäder blir summan

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

mellan 6,0 och 7,0 miljoner kronor. Enkelt förklarat går kommunen som helhet har med en förlust om 6,0 till 7,0 miljoner kronor för dessa moduler.

Fastighetens restvärde uppgick till cirka 17 miljoner kronor vid halvårsskiftet 2023 med en årlig avskrivningstakt om cirka 4 miljoner kronor.

Hyressättningen sker enligt bruksvärdesprincipen vilket innebär förhandlingar med hyresgästföreningen. Tekniska nämndens bedömning är att full kostnadstäckning inte nås vid ett scenario med uthyrning av samtliga lägenheter.

Vid ett scenario där modulbostäderna rivs beräknas kostnaderna för rivning och markåterställning uppgå till 3 till 5 miljoner kronor.

Utifrån en preliminär och mycket grov bedömning uppskattas intäkten av en eventuell försäljning täcka nedmontering och bortforsling av modulbostäderna. Kvarstår gör då kostnader för markåterställning vilken bedöms uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor.

Tekniska kontorets bedömning i beslutsunderlag den 9 maj 2023

Tekniska kontorets rekommendation är att modulbostäderna inom Gymnasiet 1 avvecklas. I första hand bör det ske genom avyttring på den öppna marknaden. I andra hand rekommenderas avveckling genom att modulbostäderna rivs. Marken återställs sedan oavsett alternativ. Alternativ användning av marken, när modulbostäderna avvecklats, bör föregås av en separat utredning.

Sammanfattningsvis ligger följande skäl till grund för den rekommenderade inriktningen:

- *Ekonomi*

Den samlade bedömningen är att obalansen mellan intäkter och kostnader inte kan vändas till ett positivt resultat avseende det aktuella fastighetsobjektet. Inte ens om alla lägenheter är fullt uthyrda. Huvudskälen till detta är den relativt korta avskrivningstiden (konsekvens av att modulerna står uppställda under en begränsad tid) samt begränsningar avseende hyressättningen.

- *Avsaknad av kommunala verksamhetsbehov*

Inget kort- eller långsiktigt behov av bostäderna föreligger hos kommunens verksamheter, primärt då socialförvaltningen har behov av större bostäder. Tekniska kontoret rekommenderar inte att bostäderna byggs om till större boendeenheter då detta inte anses vara ekonomiskt försvarbart eller uppfylla krav på ändamålsenlighet.

- *Begränsade användningsmöjligheter*

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Moduluppställningar med tidsbegränsade bygglov utgör inga långsiktiga förvaltningsobjekt och därmed inte heller en permanent kapacitet avseende kommunens fastighetsbestånd. Omdisponering av ytor eller förändrad planlösning för annat nyttjande har visat sig vara ofördelaktigt utifrån ekonomisk, ändamålsmässig och teknisk synvinkel.

- *Fleråriga driftunderskott*

Om modulbostäderna inte avvecklas är tekniska kontorets bedömning att driftkostnaderna ökar över tid vilket skapar ett större underskott. Kostnaden som tas direkt vid en avveckling bedöms därför bli lägre än den samlade kostnaden över tid. Då in- och utflyttning sker med en hög frekvens tillkommer betydande kostnader för åtgärder kopplat till just in- och utflyttning.

Genomförandeplan

En avveckling av beståndet bedöms kunna genomföras inom en sexmånadersperiod från det att kommunstyrelsen fattar beslut om avveckling.

Befintliga hyresgäster som anvisats av socialförvaltningen kommer att erbjudas likvärdiga boenden i kommunens övriga lägenhetsbestånd. Socialförvaltningens bedömning är att vakanta lägenheter finns att tillgå för samtliga hyresgäster. Hyresavtal avseende lägenheter som hyrs ut till ungdomar kommer att sägas upp enligt gällande avtalsvillkor.

Uppdrag från fastighets- och exploateringsutskottet den 15 maj 2023 att komplettera beslutsunderlaget

Vid kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beredning av ärendet den 15 maj 2023 (§ 26) fick tekniska kontoret ett kompletterande uppdrag att belysa om modulerna, som alternativ till att tekniska nämnden uppdras att sälja dem, ska kunna vidta åtgärder för om de kan föras till Ukraina som gåvor.

Enligt 5 kap. 4-6 §§ lagen om kommunala befogenheter får kommuner och regioner under vissa omständigheter ge bistånd i form av utrustning, rådgivning, utbildning eller på annat sätt till ett land som får svenskt statligt bistånd. I 7 § samma kapitel anges att samma typer av bistånd också får lämnas till en internationell hjälporganisation, för att utgöra hjälp till ett land i en rådande eller framtida nödsituation eller i en annan svår situation som är en följd av en nödsituation.

Tekniska kontoret konstaterar utifrån dessa lagrum att det torde vara kommunaljuridiskt möjligt att skänka modulerna till Ukraina. För att minska administrationen av en sådan gåva och för att kommunen inte ska vara ansvarig för transporten bör det i så fall ske genom någon hjälporganisation som kan hantera hela transportkedjan från Danderyd till Ukraina. Detta bör dock utredas närmare av tekniska nämnden efter att kommunstyrelsen har

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

tagit ställning till om avveckling ska ske och om gåva till Ukraina ska vara ett alternativt sätt att avveckla modulerna på.

Tekniska kontorets samlade bedömning efter revidering enligt fastighets- och exploateringsutskottets uppdrag

Uppdraget att belysa förutsättningarna att föra modulerna som gåva till Ukraina påverkar inte bedömningarna till grund för förslaget att modulerna ska avvecklas. Kontoret justerar förslag till beslut så att bemyndigandet till tekniska nämnden att sälja modulerna även omfattar att pröva frågan om de som alternativ kan skänkas till Ukraina. Detta under förutsättning att det kan ske utan ekonomisk belastning för kommunen och utan att avvecklingen av bostäderna fördröjs.

Konsekvenser för barn och unga

Antalet bostäder som hyrs ut till ungdomar kommer sammantaget att minska om modulbostäderna inom Gymnasiet 1 avvecklas. Möjligheter till anvisning av bostäder kommer dock kvarstå i kommunens övriga bestånd av modulbostäder. Det är tekniska kontorets uppfattning att den faktiska påverkan sett till det totala utbudet av lägenheter i Danderyds kommun är liten då antalet lägenheter inom fastigheten är försumbar.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet att avveckla modulbostäderna inom Gymnasiet 1 får delvis olika konsekvenser beroende på om försäljning av modulerna kan genomföras eller inte. Konsekvenserna nedan särskiljs därför som ”*alternativ rivning*” och ”*alternativ försäljning*”.

Alternativ rivning

Tekniska kontoret bedömer att kostnader för rivning, markåterställning och bortforsling av rivningsmaterial kommer att innebära en kostnad för kommunen uppgående till 3 till 5 miljoner kronor.

Alternativ försäljning

Tekniska kontoret gör bedömningen att marknaden för försäljning av modulbostäder för närvarande är mycket mättad. En preliminär och grov uppskattning är att en försäljning i praktiken innebär att kommunen slipper ta kostnader för nedmontering och bortforsling av modulbostäderna. Kvarstår för kommunen att bekosta är då markåterställningen som i aktuellt fall kostnadsberäknas till cirka 0,5 miljoner kronor.

Nedskrivning av bokfört värde

En avveckling av modulbostäderna innebär kostnader för kommunen om cirka 17 miljoner kronor i nedskrivning.

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Årligt underskott

En avveckling av modulbostäderna inom Gymnasiet 1 skulle innebära att kommunen inte längre har en fastighet som genererar omkring 3 miljoner kronor i ett negativt resultat. Detta antagande är givet att beläggningen inom fastighetsobjektet är oförändrad gentemot idag.

Sammanfattning ekonomiska konsekvenser

En avveckling av modulbostäderna beräknas resultera i en engångskostnad för kommunen uppgående till cirka 17,5 miljoner kronor om det sker en försäljning och cirka 22,0 miljoner kronor om det inte kan ske en försäljning.

Tekniska nämnden kommer minska sina kostnader med minst 3 miljoner kronor årligen utifrån nuläget avseende uthyrningsgrad. Om samtliga lägenheter inom modulbeståndet skulle vara fullt uthyrda skulle resultatet fortfarande vara negativt och uppgå till cirka -2,0 miljoner kronor utan att övriga kostnadsdrivande poster har inkluderats. Antagandet utgår från en snitthyra om 5328 kr/månad för 17 vakanta lägenheter. Det finns dessutom indikationer på att socialnämnden inte heller får fullkostnadsteckning för deras kostnader för uthyrning av en lägenhet. Uppgifter från socialförvaltningen gör gällande att det kan röra sig om 0,3 miljoner kronor per månad eller upp till 3,6 miljoner kronor per år som de betalar för vakanser och inte kommer få kompensation från staten. Adderas denna summa blir det mellan 6,0 och 7,0 miljoner som kommunen minskar sina kostnader.

Den långsiktiga prognosen gör gällande att behovet av mindre lägenheter är minskande vilket indikerar att det negativa resultatet på fastighetsobjektet kommer öka den närmsta tiden, vilket 2023 redan indikerar.

Det är dessutom inte god ekonomisk hushållning att kommunen hyr ut en lägenhet till en lägre hyra än vad kommunen har kostnader för. Speciellt när det inte ingår i det kommunala kärnuppdraget.

Johan Lindberg
Kommundirektör

Stefan Sorpola
Tf teknisk direktör

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Planeringsinriktning avseende modulbostäder inom fastigheten Gymnasiet 1
2. Kommunstyrelsens fastighets- och exploateringsutskotts beslut, 2023-05-15 § 26
3. Socialnämndens beslut, 2023-01-23 § 22
4. Socialförvaltningens tjänsteutlåtande, 2022-12-27
5. Tekniska nämndens beslut, 2023-03-16 § 32
6. Tekniska kontorets tjänsteutlåtande, 2023-03-09

Datum
2023-05-15

Diarienummer
KS 2023/0222

Tekniska kontoret
Anders Forsberg

Expedieras
Socialnämnden
Tekniska nämnden