



Tekniska nämnden

Överlämning av modulbostäder inom fastigheten Gymnasiet 1 till kommunstyrelsen

Ärende

Kommunen har idag modulbostäder med sammanlagt 111 lägenheter fördelade på tre olika uppställningsplatser i kommunen. Socialnämnden har under en tid fått ett minskat behov av lägenheterna inom modulbeståndet. År 2020 återlämnades 30 bostäder till dåvarande fastighetsnämnden. I januari 2023 (§22) beslutade socialnämnden att återlämna ytterligare 20–30 bostäder till tekniska nämnden.

Tekniska kontorets bedömning är att det finns en övertalighet av minst en moduluppställning. Utifrån de behovsmässiga och ekonomiska förutsättningarna blir kontorets rekommendation att fastighetsobjekt 259 (Rinkebyvägen) överlämnas till kommunstyrelsen för vidare utredning av åtgärdsförslag.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Tekniska nämnden överlämnar fastighetsobjekt 259 inom fastigheten Gymnasiet 1 till kommunstyrelsen för utredning om framtida planeringsinriktning med åtgärdsförslag.

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 ska ta emot 27 nyanlända 2023 vilket innebär är en stor minskning från tidigare år. Minskningen kommer i sin tur innebära ytterligare ett minskat behov av bostäder framöver. Socialnämndens förnyade bedömning som gjordes i januari 2023 är att ytterligare 20–30 lägenheter kan lämnas tillbaka till tekniska nämnden då dessa inte behövs för socialnämndens verksamhet från år 2023 och framåt.



Anders Forsberg

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

Tekniska kontorets utredning

I dag (2023) äger Danderyds kommun modulbostäder på tre olika platser.

Fastighetsobjekt	Antal lägenheter	Varav 1 RoK	Varav 2 RoK	Varav 3 Rok	Antal vakanta lägenheter
Objekt 446	17	12	5	X	6
Objekt 259	48	44	4	X	10
Objekt 260	46	41	4	1	24
Totalt	111	97	13	1	40

Uthyrda inom socialnämndens ansvarsområde	Uthyrda till ungdomar	Totalt
56	15	71

Sammanfattning av socialnämndens behov

Socialnämndens totala behov uppgår år 2023 till ca 55 lägenheter vilket utgör hälften av total tillgänglig total kapacitet i modulbostäderna.

Enligt beslut i socialnämnden i januari 2023 (§22) har totalt 50–60 bostäder tillbakalämnats till tekniska nämnden (inräknat 30 bostäder som lämnades 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.

Alternativ användning

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.



Anders Forsberg

Överlämning av fastighetsobjekt 259 till kommunstyrelsen

Enligt kommunens lokalförsörjningsprocess ska fastighetsobjekt, för vilka det inte finns något behov för, överlämnas till kommunstyrelsen för utredning om åtgärdsplan.

Tekniska kontorets 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.

Tekniska kontoret förordar att objekt 259 (Rinkebyvägen) överlämnas till kommunstyrelsen.

Ekonomiska förutsättningar objekt 259

- Det negativa resultatet för år 2022 uppgick till -2,8 miljoner kronor.
- Restvärdet uppgår till cirka 19 miljoner kronor vid utgången av år 2022. Den årliga avskrivningstakten uppgår till cirka 4 miljoner kronor.
- Hyressättning sker enligt bruksvärdesprincipen.
- Vid ett scenario med uthyrning av samtliga lägenheter uppnås inte full kostnadstäckning.
- Utifrån en preliminär och mycket grov bedömning uppskattas intäkten uppgå till ca 1500 kr/kvm för modulerna vid en eventuell försäljning (objektets totala yta uppgår till ca 1500 kvm BOA+BIA). Kostnader för avinstallationer, markåterställning mm tillkommer.

Tekniska kontorets yttrande

Tekniska kontoret ser att det är av vikt att det skyndsamt tas fram åtgärdsplan för fastighetsobjekt 259. Utredningen behöver ta hänsyn till de ekonomiska förutsättningar som föreligger.

Moduluppställningar med tidsbegränsade bygglov utgör inga långsiktiga förvaltningsobjekt varpå bostäderna inte utgör en permanent kapacitet avseende kommunens fastighetsbestånd.

Tekniska kontoret förordar att möjligheten till avyttring av fastighetsobjekt 259 utreds. Följande förutsättningar ligger till grund för ställningstagandet:

1. Behovet av bostäder inom berört fastighetsbestånd står inte längre i paritet med nuvarande kapacitet.
2. Modulbostäderna bidrar till betydande ekonomiska underskott för kommunen.
3. Kommunen har inte rådighet över hyressättningen.
4. Beståndets uppställning är tidsbegränsat.



5. Vissa intäkter kan komma kommunen till gagn vid en försäljning av lokalerna.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet i sig, vilket innebär överlämning till kommunstyrelsen för utredning av åtgärdsplan för objekt 259, får inga ekonomiska konsekvenser.

Tekniska kontoret vill dock lyfta fram att 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. Därutöver finns endast behov av del av bostäderna som finns tillgängliga.

Modulbostäderna bidrar därmed till betydande ekonomiska underskott för kommunen i dagsläget.

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet
Tjänsteutlåtande Överlämning av modulbostäder inom fastigheten
Gymnasiet 1 till kommunstyrelsen

Expedieras
Socialnämnden