

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Tekniska nämnden

Lokalbehovsanalys tekniska nämnden

Ärendet

Fastighetsavdelningen förvaltar idag ett femtiotal bostadsfastighetsobjekt med drygt 400 lägenheter i varierande storlek och utformning. Merparten av fastigheterna ägs av kommunen eller Djursholms AB medan ett knappt tjugotal fastighetsobjekt är inhyrda från externa fastighetsägare.

Ett antal fastighetsobjekt är föremål för pågående utredningar, exempelvis kommunens seniorbostäder, modulbostäder samt enstaka fastighetsobjekt därutöver. Dessutom är flera bostäder i dag tomställda då det inte föreligger något behov för dessa. Framför allt finns en övertalighet av mindre bostäder med ett rum och kök där efterfrågan för dessa lägenheter sjunkit markant de senaste åren. Bedömningen är att det finns påtagliga vinster som kan göras genom att beståndet centraliseras och att vakanta bostäder, för vilka behov ej föreligger, skyndsamt hanteras enligt relevanta åtgärdsplaner.

Samhällsutvecklingsförvaltningen kan i detta skede inte peka ut enskilda bostäder eller lösningsförslag, utan hela bostadsbeståndet måste beaktas i en sådan utredning. Samhällsutvecklingsförvaltningen sammanfattar nedan utredningen och dess åtgärdsförslag i ett antal ambitioner:

- Centralisera hela, eller delar, av bostadsbeståndet så långt det är möjligt.
- Avveckla vakanser i så stor utsträckning som möjligt, med hänsyn till framtida osäkerhet i efterfrågan.
- Minimera inhyrda objekt och/eller minska innehavet av bostadsrätter så långt det är möjligt.
- Behålla eller utveckla endast bostäder som behövs inom ramen för det kommunala kärnuppdraget eller beslutade viljeriktningar för vilka beslut är tagna.

Åtgärderna ligger i linje med samhällsutvecklingsförvaltningens ambitioner om en mer effektiv, affärsmässig och ekonomiskt hållbar fastighetsförvaltning.

I och med beslut enligt detta tjänsteutlåtande aktiveras fas 1 i kommunens lokalförsörjningsprocess, den enskilda nämndens behovsanalys.

Samhällsutvecklingsförvaltningens rekommendation är att en förutsättningslös utredning sedermera kan initieras och att lämpliga åtgärder kan identifieras.

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Samhällsutvecklingsförvaltningens förslag till beslut

Tekniska nämndens beslut

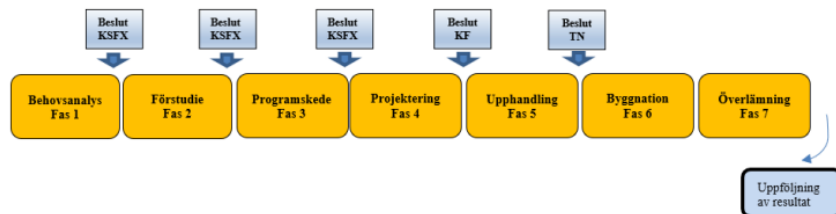
Tekniska nämnden antar lokalbehovsanalys, i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2024-05-29, och överlämnar den till kommunstyrelsen.

Bakgrund

Kommunens strategiska lokalförsörjningsplan syftar till att skapa en balans mellan tillgång och efterfrågan av lokaler för kommunens verksamheter samt att ge bättre förutsättningar för mer ändamålsenliga flexibla och kostnadseffektiva lokaler. Inför den årliga revideringen av planen ska berörda nämnder inkomma med eventuella behovsanalys avseende lokalbehov som behöver hanteras enligt kommunens lokalförsörjningsprocess.

Lokalförsörjningsprocessen avser ny-, till- eller ombyggnation av lokalprojekt som i tidigt skede kostnadsuppskattas till minst 280 prisbasbelopp där genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige. Processen avser även att hantera frågor (projekt) kring förvärv av lokaler, inhyrning av lokaler eller avyttring av lokaler.

Processen för ny- och ombyggnad av lokaler består sammanlagt av sju faser. Från nämndernas initiala behovsanalys till överlämnande av färdiga, nya, eller ombyggda lokaler.



Lokalförsörjningsprocessens samtliga faser.

Samhällsutvecklingsförvaltningens utredning

Fastighetsavdelningen förvaltar idag ett femtiotal bostadsfastighetsobjekt med drygt 400 lägenheter i varierande storlek och utformning. Merparten av fastigheterna ägs av kommunen eller Djursholms AB medan ett knappt tjugotal fastighetsobjekt är inhyrda från externa fastighetsägare.

Beståndet nyttjas framför allt för de individer som tilldelas bostad inom socialnämndens ansvarsområden. Utöver dessa grupper finns en mindre andel som hyr bostäder privat av kommunen eller genom kommunens kö för seniorbostäder.

Ett antal fastighetsobjekt är föremål för pågående utredningar, exempelvis kommunens seniorbostäder, modulbostäder samt enstaka fastighetsobjekt därutöver. Utredningarna som pågår tar många gånger avstamp i framtida

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

nyttjande, ägande samt tar höjd för det strategiska, långsiktiga fastighetsägarperspektivet.

Flera bostäder är i dag tomställda då det inte föreligger något behov för dessa. Framför allt finns en övertalighet av mindre bostäder med ett rum och kök där efterfrågan för dessa lägenheter sjunkit markant de senaste åren. Socialnämnden har vid ett par tillfällen återlämnat bostäder till tekniska nämnden av ovan nämnda skäl.

Förvaltning av bostäder

Fastighetsavdelningens förvaltning av bostäder är sett till den totala ytan betydligt mer tidskrävande än motsvarande ytor i andra verksamhetslokaler såsom exempelvis skolor, förskolor och vård- och omsorgsboenden. Förvaltning av bostäder fordrar en relativt komplicerad och tidskrävande administration pga. den stora mängden avtalsförhållanden, hantering av felanmälan från många hyresgäster samt det geografiskt utspridda beståndet. Inom kommunens bestånd av bostadsrätter är även bostadsrättsföreningarna en part, vilket ytterligare ökar den administrativa bördan.

Danderyds kommun, och i dess förlängning fastighetsavdelningen, har inte en traditionellt uppbyggd förvaltningsorganisation för att hantera ett bostadsbestånd i den omfattning som nu görs. Trots de utmaningar som föreligger hanteras förvaltning, felanmälan och övrigt administrativt arbete med ett fullgott resultat. Samhällsutvecklingsförvaltningen kan trots detta faktum i beaktande konstatera att det finns betydande effektiviserings- och utvecklingspotential i kommunens lägenhetsbestånd. Därutöver är det faktum att flertalet lägenheter idag är vakanta, ett viktigt skäl för att vidare utreda en förnyad planeringsinriktning för beståndet som helhet.

Utredningsuppslag

Samhällsutvecklingsförvaltningen har redogjort för de betydande utmaningarna med ett bostadsbestånd som innefattar en omfattande administrativ, underhållsmässig och ändamålsenlig, utmaning.

Enligt den bedömning som förvaltningen gör finns det påtagliga vinster som kan göras genom att beståndet centraliseras och att vakanta bostäder, för vilka behov ej föreligger, skyndsamt hanteras enligt relevanta åtgärdsplaner.

En centralisering av hela, eller delar, av beståndet skulle, enligt förvaltningens mening, effektivisera både daglig drift, planerade underhållsåtgärder samt minska den administration som idag är både omfattande och komplicerad. En utredning bör belysa åtgärder som hanterar den problemformulering som redogjorts för i detta tjänsteutlåtande. Utredningen måste dock vara förutsättningslös.

Samhällsutvecklingsförvaltningen kan i detta skede inte peka ut enskilda bostäder eller lösningsförslag, utan hela bostadsbeståndet måste beaktas i en sådan utredning. Samhällsutvecklingsförvaltningen sammanfattar nedan utredningen och dess åtgärdsförslag i ett antal ambitioner:

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

- Centralisera hela, eller delar, av bostadsbeståndet så långt det är möjligt.
- Avveckla vakanser i så stor utsträckning som möjligt, med hänsyn till framtida osäkerhet i efterfrågan.
- Minimera inhyrda objekt och/eller minska innehavet av bostadsrätter så långt det är möjligt.
- Behålla eller utveckla endast bostäder som behövs inom ramen för det kommunala kärnuppdraget eller beslutade viljeriktningar för vilka beslut är tagna.

Nästa steg enligt kommunens lokalförsörjningsprocess

I och med detta tjänsteutlåtande aktiveras fas 1 i kommunens lokalförsörjningsprocess, den enskilda nämndens behovsanalys.

Behovsanalysen arbetas sedan in i den kommungemensamma lokalförsörjningsplanen som kommunstyrelsen sedan fattar beslut att godkänna.

Samtliga utredningar som bedrivs inom ramen för lokalförsörjningsprocessen initieras av kommunstyrelsen som beslutar om ramar, finansiering och tidplan för utredningsarbetet.

Samhällsutvecklingsförvaltningens rekommendation är att en förutsättningslös utredning sedermera kan initieras och att lämpliga åtgärder kan identifieras.

Samhällsutvecklingsförvaltningens bedömning

Samhällsutvecklingsförvaltningen kan konstatera att förvaltningen av kommunens bostadsbestånd kan och bör effektiviseras.

På grund av geografiskt utspridda bostäder, stora underhållsbehov och betydande vakanser, är administrationen både komplicerad och tidskrävande och drift och underhåll av fastigheterna är både ekonomiskt ineffektivt och resursslukande.

Samhällsutvecklingsförvaltningens rekommendation är att en förutsättningslös utredning initieras där hela bostadsbeståndet beaktas. Lösningsförslagen föreslås utgå ifrån följande ambitioner:

- Centralisera hela, eller delar, av bostadsbeståndet så långt det är möjligt.
- Avveckla vakanser i så stor utsträckning som möjligt, med hänsyn till framtida osäkerhet i efterfrågan.
- Minimera inhyrda objekt och/eller minska innehavet av bostadsrätter så långt det är möjligt.
- Behålla eller utveckla endast bostäder som behövs inom ramen för det kommunala kärnuppdraget eller beslutade viljeriktningar för vilka beslut är tagna.

Datum
2024-05-29**Diarienummer**
TN 2024/0475

Samhällsutvecklingsförvaltningen
Anders Forsberg

Åtgärderna ligger i linje med samhällsutvecklingsförvaltningens ambitioner om en mer effektiv, affärsmässig och ekonomiskt hållbar fastighetsförvaltning. Eventuella åtgärder är nästan alltid relativt tidskrävande, det är därför angeläget om att en utredning initieras så skyndsamt som möjligt.

Konsekvenser för barn och unga

Beslutet får inga direkta konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet i sig får inga ekonomiska konsekvenser men utifrån framtidsutsikten att delar av bostadsbeståndet kan samlokaliseras finns möjligheten till en påtaglig ekonomisk kostnadsreducering beträffande bostädernas skötsel och löpande underhåll.

Stefan Sorpola
Samhällsutvecklingsdirektör

Magnus Fridell
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Lokalbehovsanalys tekniska nämnden

Expedieras
Socialnämnden