

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM  
Affärsutvecklare  
Martina Sennerholm

KOMMUNSTYRELSEN  
2023-02-20

## Försäljning av tio tomställda bostadsrätts- lägenheter

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner att försäljningsprocessen för tio bostadsrättslägenheter, listade i bilaga till tjänsteutlåtande, genomförs i enlighet med tjänsteutlåtande, daterat den 23 januari 2023.
2. Kommunstyrelsen uppdrar till fastighetschefen att underteckna för försäljningarna erforderliga handlingar.

### Sammanfattning

Kommunen har ansvar att tillse att behovet av boende enligt socialtjänstlagen och lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning tillgodoses. Kommunen har tillgång till 169 bostadslägenheter för ändamålet, varav 114 stycken är bostadsrättslägenheter som kommunen äger. Dessutom har kommunen tillgång till cirka 250 boendeplatser på Kemistvägen 30 som hyrs från en privat hyresvärd. Sedan Kemistvägen 30 började användas för mottagandet av nyanlända har överkapaciteten av kommunägda bostadsrättslägenheter ökat. I början av år 2023 är 51 av bostadsrättslägenheterna vakanta. De närmaste åren förväntas överkapaciteten på bostadsrättslägenheter vara mellan 45 och 55 lägenheter. För att minska överkapaciteten och de kostnader den medför föreslås att tio av bostadsrättslägenheterna avyttras de närmaste två åren.

Bostadsrättslägenheterna föreslås säljas via mäklare. De tio tomställda lägenheterna innebär kostnader för kommunen på ca 630 tkr per år (el, avgifter till föreningar samt drift och förvaltning).

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter behandlar ärendet vid sitt sammanträde den 13 februari 2023.

## Ärendet

### Bakgrund

Det har under en längre period funnits en viss överkapacitet på kommunägda bostadsrätter. Socialnämnden har tidigare haft ansvar för mottagandet av nyanlända och kommunens ägda och inhyrda bostadslägenheter för socialnämndens verksamhet har varit planerat utifrån detta under flera år. År 2020 flyttades det organisatoriska ansvaret för mottagande av nyanlända till gymnasie- och näringslivsnämnden, GNN och i samband med detta blockförhyrdes boenderum på Kemistvägen 30 som boende för målgruppen nyanlända. I och med detta har överkapaciteten avseende bostäder för socialnämndens verksamhet ökat ytterligare.

### Kommunens lägenhetsbestånd

Kommunen har ansvar att tillse att behovet av boende enligt socialtjänstlagen (2001:453), SoL, och lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, bosättningslagen, tillgodoses. Kommunen behöver ha tillgängliga bostäder för detta ändamål. Kommunen har i början av år 2023 totalt 169 bostadslägenheter att disponera. Kommunens innehav av bostadslägenheter består av både hyresrätter som hyrs från privata fastighetsägare eller Täby Fastighets AB och bostadsrätter som förvärvats av kommunen. Bostadsrättslägenheterna som kommunen äger är 114 stycken. Utöver dessa har kommunen tillgång till cirka 250 boendeplatser för mottagande av nyanlända på Kemistvägen 30 som hyrs från en privat hyresvärd.

När en person beviljas en bostadslägenhet i kommunens bostadsinnehav innebär det att personen får nyttjanderätt till bostadslägenheten utifrån förutsättningar i beslutet om socialt stöd. Kontraktslängden regleras i *Riktlinjer för handläggning och hantering av bostäder som hyrs i andra hand av kommunfastigheter*, beslutade av socialnämnden den 28 december 2013, §112, och är som längst fyra år. Det innebär att en uthyrd lägenhet vanligtvis kommer tillbaka till det uthyrningsbara beståndet igen inom fyra år.

Av de 169 bostäderna har nuvarande hyresgäst besittningsrätt i 91 av lägenheterna. Det innebär att dessa 91 lägenheter inte kommer tillbaka till det uthyrningsbara innehavet igen efter fyra år. De blir endast tillgängliga för kommunen om hyresgästen avflyttar eller avlider. Dessa lägenheter kan därför inte ingå i det uthyrningsbara innehavet för att möta kommande års behov för

socialnämndens verksamhet och har därför inte inkluderats i analysen för över-/underkapacitet i bostadsinnehavet.

### **Årligt behov av nya lägenheter för socialnämndens verksamhet**

Socialnämnden fattar beslut om behovsprognosen för socialnämndens verksamhet i slutet av varje år. Det senaste beslutet om behovsprognos av bostäder för individ- och familjeomsorgen 2022-2031 togs i socialnämnden, den 7 december 2022, §189.

Prognosen för socialnämndens verksamhet visar på att i genomsnitt åtta nya hushåll kommer att vara i behov av en lägenhet respektive år under de närmaste fyra åren. Detta inkluderar behovet för individ och familjeomsorgens lägenheter samt funktionsnedsättningsområdets träningslägenheter. En prognos som denna innehåller många osäkerheter och det är svårt att förutse behovet på längre sikt. Det beror på att till skillnad från exempelvis äldreomsorgen och grundskolan finns det inte någon specifik demografisk grupp där behovet av bostäder uppstår. Situationer kan uppstå i livet och Täbybor kan med kort varsel komma att behöva stöd och/eller skydd via individ och familjeomsorgen. Behovsprognosen för bostäder är därför kortsiktig och gäller enbart de närmaste åren då den bygger på historisk uthyrning de senaste åren. De senaste åren har mellan fem och nio lägenheter hyrts ut årligen. Osäkerheten i prognosen innebär att kommunen behöver ha en något högre kapacitet än det prognosticerade behovet. Detta delvis för att kunna möta en oförutsedd högre efterfrågan och delvis för att ha möjlighet att kunna göra anpassningar och reoveringar av lägenheter mellan det att en hyresgäst flyttar ut och nästa flyttar in.

### **Överkapacitet av bostadslägenheter**

I början av år 2023 är 51 lägenheter av de totalt 169 lägenheterna vakanta. Under de närmaste fyra åren förväntas minst 27 av dagens uthyrda lägenheter komma tillbaka till det uthyrningsbara innehavet igen när hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten utifrån bostadsbeslutet upphör. Samtidigt förväntas åtta nya hushåll flytta in i en lägenhet respektive år. I tabellen nedan ses den prognosticerade överkapaciteten av lägenheter i slutet av respektive år fram till år 2026.

**Antalet vakanta lägenheter i slutet av respektive år fram till år 2026**

	2022	2023	2024	2025	2026
Tillkommande uthyrningsbara lägenheter/år		10	9	5*	3*
Tillkommande inflyttningsbehov/år		8	8	8	8
<b>Vakanta lägenheter</b>	<b>51</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>51</b>	<b>46</b>

\*Det finns en osäkerhet kring tillkommande uthyrningsbara lägenheter under åren 2025 och 2026 eftersom lägenheter sägs upp och tomställs under en kortare tidsperiod än prognosperioden.

Det har under en längre period funnits en viss överkapacitet på kommunägda bostadsrätter. Sedan mottagandet av nyanlända har flyttats till Kemistvägen 30 har överkapaciteten avseende bostäder för socialnämndens verksamhet ökat ytterligare och förväntas vara bestående under de kommande åren. Hyresavtalet på Kemistvägen 30 gäller till och med 31 december 2026 och kan därefter förlängas med ett år i taget. På Kemistvägen 30 finns ca 300 boendeplatser i två- och flerbäddsrum.

För att hantera överkapaciteten av lägenheter inom socialnämndens verksamhet sägs hyresrätter upp varefter de tomställs. Hyresrätterna är enkla att säga upp och kan lämnas inom tre månader. Verksamheterna betalar för hyreslägenheten den hyra som den privata hyresvärderna sätter. I många fall täcker inte hyran behovet av underhåll för hyresrätten eftersom lägenheterna har större underhållsbehov än vanliga lägenheter på grund av högre omflyttning av hyresgäster. Underhållskostnaderna utgör i dess fall direkta kostnader för fastighetsavdelningen. Under år 2022 har 13 hyreslägenheter lämnats tillbaka till privata hyresvärdar efter att de tomställts.

Den närmaste fyraårsperioden förväntas överkapaciteten i kommunens tillgängliga bostadsinnehav uppgå till mellan 45 och 55 lägenheter. Det finns ett visst behov av en överkapacitet i lägenhetsinnehavet, men då antalet vakanta lägenheter ändå är betydligt större än behovet, föreslås att ett antal av bostadsrättslägenheterna avyttras de närmaste åren.

## Urvalskriterier

De bostadsrätter som föreslås säljas respektive behållas utgår ifrån ett antal urvalskriterier.

Följande kriterier har gemensamt tagits fram som de mest betydelsefulla för beslut om en lägenhet kan säljas eller behållas:

- Lägenhetens kostnad för kommunen
- Lägenhetens storlek
- Närhet till centrum eller kommunikationer
- Tillgänglighetsanpassning av lägenheter
- Lägenheter i samma bostadsrättsförening

Utifrån urvalskriterierna ovan föreslås att tio bostadsrättslägenheter avyttras de närmaste två åren. Bostadsrättslägenheterna redovisas i bilaga.

## Förslag till försäljningsprocess

Tidsplanen för avyttring av lägenheterna är beroende av marknaden för bostadsrätter i Täby. En vikande marknad för bostadsrätter kan göra att kommunen får ett lägre pris för bostadsrätterna om flera lägenheter görs tillgängliga för försäljning samtidigt. Därför föreslås att kommunen säljer tio lägenheter under en period på två år. Därefter ska överkapaciteten av lägenheter analyseras på nytt för att fånga upp förändringar i behovet av lägenheter inför kommande år. Utifrån analys av överkapaciteten samt bostadsrättsmarknaden i Täby kan förslag om ytterligare försäljning av bostadsrätter bli aktuellt. Samtidigt utreds även möjligheten att under en begränsad tid blockuthyra ett antal bostadsrättslägenheter för att minska kommunens kostnader för de tomställda lägenheterna.

De tio bostadsrättslägenheterna föreslås säljas via mäklare. Inför försäljning bör lägenheterna besiktigas tillsammans med mäklare för att bedöma om det finns enkla åtgärder som kan genomföras inför en försäljning för att ge ett högre försäljningspris.

## Ekonomiska överväganden

Förslaget innebär att antalet tomställda lägenheter minskar vilket ger lägre kostnader för kommunen. De tio tomställda lägenheterna innebär kostnader om

ca 630 tkr per år för kommunen. Kostnaden innefattar el, avgifter till föreningar samt drift och förvaltning av lägenheterna.

Försäljning av bostadsrätter innebär att kommunen får en försäljningsintäkt. Försäljningsintäkten uppskattas sammanlagt till cirka 15-20 mnkr för de tio lägenheterna. Arvode för mäklartjänster, städtjänster samt eventuella enkla åtgärder i lägenheter kommer att belasta försäljningsintäkten.

Katarina Kämpe  
Kommundirektör

Jenny Gibson  
Samhällsutvecklingschef

## **Bilagor**

- Lista med bostadsrättslägenheter som föreslås säljas, daterad den 23 januari 2023

## **Expedieras**

Handläggare Martina Sennerholm