

Åfa styrelsemöte 2021 08 12, punkt 2

Ärende:

Kommunfullmäktige beslutade 2021-05-27 §82 att uppdra till styrelsen för Ånge Fastighets- och Industri AB:s att redovisa en rapport om vakansgraden för bostäder och hur bolagsstyrelsen avser hantera avvikelsen.

Förslag till svar från Åfa:

Åfas styrelse lämnar följande rapport:



Vakanta bostäder 2021

Vakanser per juli 2021

Vid halvårsskiftet 2021 finns 73 st lediga lägenheter

Totalt bestånd är 780 lägenheter

Vakans totalt = 9,3 %

Fördelat på ort:	<u>Antal</u>	<u>%</u>
Alby	5	23
Ånge	25	6
Borgsjöbyn	2	25
Ljungaverk	16	29
Fränsta	21	8
<u>Torpshammar</u>	<u>4</u>	<u>10</u>
	73	

Fördelat på lägenhetstyp:

	<u>Antal</u>
1 ROKV	5
1 ROK	14
2 ROK	33
3 ROK	18
<u>4 ROK</u>	<u>3</u>
	73

Uthyrning

Under årets första 6 månader har 99 st lägenheter hyrts ut.

Samtidigt har 88 st lägenheter sagt upp. Netto = +11.

	Uthyrda/nya kontrakt	Uppsagda	Nettouthyrning
Jan	9	15	-6
Feb	12	14	-2
Mars	23	13	+10
April	5	25	-20
Maj	24	8	+16
Juni	26	13	+13
Summa:	99	88	+11

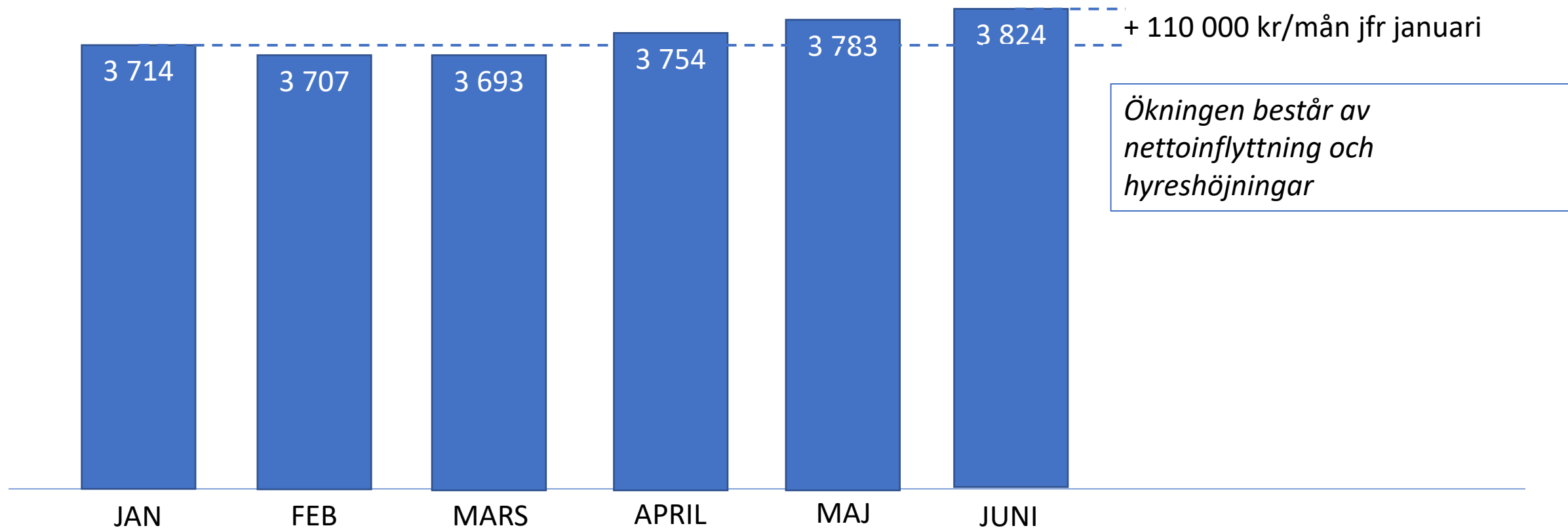
Inflyttning

Under årets första 6 månader har 82 st nya hyresinbetalningar påbörjats efter inflyttning.

Samtidigt har 69 hyresdebiteringar upphört efter utflyttning. Netto = +13

	Inflyttade	Utflyttade	Nettoinflyttning
Jan	10	12	-2
Feb	8	12	-4
Mars	13	10	+3
April	14	8	+6
Maj	14	14	0
Juni	23	13	+10
Summa:	82	69	+13

Intäktsnivån har en positiv trend under halvårets senare del



Intäkt bostadshyror JUNI = 3 824 000 kr

Långtidsvakanser

8 st lägenheter har varit lediga längre än 1 år.

Den lägenhet som varit ledig längst har varit ledig sedan juli 2019

	Fastighet	Hyresid	Postadress	Typ	Hyra kr/mån	Yta m2	Ledig fr.o.m.
1	GAMLA VÄGEN ALBY	112001.8044	GAMLA VÄGEN 10 C	1ROK	4 255	54,0	2019-07-01
2	GAMLA VÄGEN ALBY	112001.8046	GAMLA VÄGEN 10 G	2ROK	5 145	67,5	2019-07-01
3	GAMLA VÄGEN ALBY	112001.8047	GAMLA VÄGEN 10 I	2ROK	4 937	67,5	2019-07-01
4	GAMLA VÄGEN ALBY	112002.8056	GAMLA VÄGEN 12 E	3ROK	5 895	80,0	2019-12-01
5	HERRGÅRDSGATAN TORPSHAMMAR	160801.8055	HERRGÅRDSGATAN 2 D	1ROK	3 717	50,3	2020-04-01
6	HAMMARVÄGEN TORPSHAMMAR	161201.8072	HAMMARVÄGEN 4 G	3ROK	5 735	76,4	2020-05-01
7	FRIDHEMSGATAN LJUNGAVERK	140801.8087	FRIDHEMSGATAN 21	2ROK	4 327	63,0	2020-06-01
8	FRIDHEMSGATAN LJUNGAVERK	140702.8021	FRIDHEMSGATAN 9	2ROK	3 721	56,5	2020-07-01
9	GAMLA VÄGEN ALBY	112001.8043	GAMLA VÄGEN 10 A	3ROK	5 881	80,0	2020-09-01
10	ÅKERVÄGEN LJUNGAVERK	142801.8002	ÅKERVÄGEN 2	3ROK	5 948	79,5	2020-09-01

I Ånge har en lägenhet som längst varit ledig sedan juni 2021.

I Fränsta sedan oktober 2020. Den som varit ledig längst är en lägenhet för 65+

Åtgärder för att minska vakansgraden

- Säkerställa att alla lägenheter som visas är fräscha och iordningställda
- Lägga ut *samtliga* lägenheter som är klara för uthyrning på Åfas hemsida
- Tillse att lägenheterna på hemsidan presenteras så attraktivt som möjligt
- Säkerställa att Åfas personal visar lägenheter på ett positivt och säljande sätt
- Förbättra utemiljö och trappuppgångar/gemensamma ytor så att de upplevs trivsamma
- Använda de möjligheter som *systematisk hyressättning*/Poängen ger för att genom hyreshöjning göra det ekonomiskt möjligt att, där det är lämpligt, höja lägenheternas standard

Ytterligare åtgärder som diskuteras

Riktade budskap

I Åfas kösystem finns ca 500 personer som registrerat sin profil men som inte är aktiva lägenhetssökande. Vi planerar att ställa frågor om vad som saknas, vad som skulle krävas för att de skulle aktivera sitt sökande och utvärdera om denna information gör att vi skall ändra något i vårt arbetssätt.

Tillfälliga erbjudanden

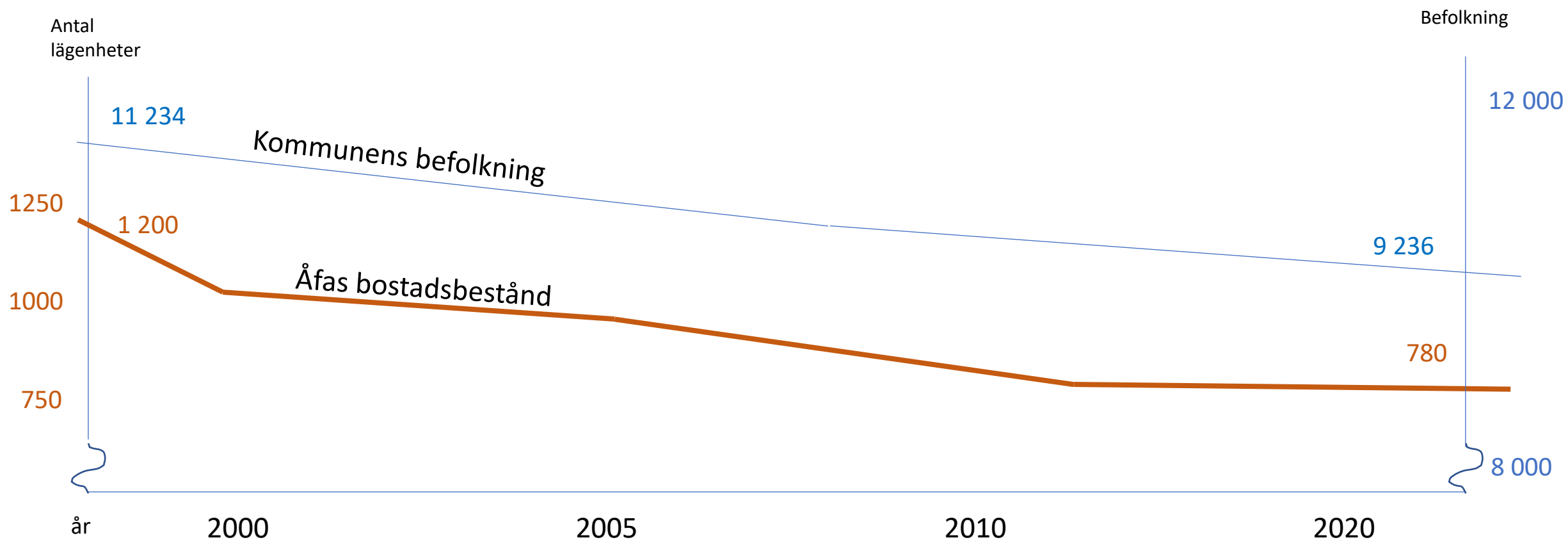
Under kortare perioder skulle Åfa kunna erbjuda att t ex stå för flyttkostnad när någon hyr en lägenhet som varit tom länge.

Ändra regler för 55+

Några fastigheter har reserverats för hyresgäster 55+. Bedömningen görs att detta kan medföra att vissa lägenheter inte blir uthyrda trots att efterfrågan finns. Eventuellt tas gränsen bort.

Tidigare genomförda åtgärder

Åfa har löpande anpassat bostadsbeståndet efter rådande behov och efterfrågan



Mål

Att under det närmaste året minska antalet vakanta lägenheter med hälften

Dvs att vakansen i slutet av 2022 ska vara ca 37 st lägenheter, motsvarande ca 5%

Åfas långsiktiga mål för vakanser i bostadsbeståndet avses justeras till 5%

5% bedöms vara en realistisk ambitionsnivå och innebär ett vakansmål som kan kombineras med ett väl avvägt utbud av tillgängliga bostäder i varierande storlekar på samtliga verksamhetsorter.

Yttre förutsättningar för målet ska kunna nås

- Att befolkningsutvecklingen är positiv
- Att antalet arbetstillfällen i kommunen ökar
- Att den allmänna konjunkturen inte påtagligt försämras, helst förbättras
- Att Corona-situationen inte återkommer i nya faser, helst avklingar helt (Under pandemins tidiga fas märktes påtagligt minskad efterfrågan)
- Att andelen hushåll som efterfrågar lägenheter med 2 ROK ökar
- Att inte fler bostäder (oavsett typ och upplåtelseform) kommer ut på marknaden

Appendix. Bostadshus byggår

Fastighetsbeståndet har hög medelålder. Få fastigheter har hiss.

Många lägenheter har med dagens mått små badrum och andra lösningar som kan upplevas omoderna.

Detta kan innebära att Åfas utbud inte alltid motsvarar efterfrågan/förväntan hos dagens bostadssökande.

Antal färdigställda objekt per år	1	2	4	2	1	2	1	1	3	1	1	2	1	1	2	1	1	1	1	2	1	1	1
	1945	1949	1950	1952	1954	1955	1958	1959	1964	1968	1969	1971	1973	1974	1975	1976	1979	1982	1983	1984	1985	1987	1989
	Borghem Borgsjöbyn	Solgårdsgatan Ånge	Fridhemsgatan Ljv, Brandgatan Fränsta	Solgårdsgatan Ånge	Stationsgatan Fränsta	Fridhemsgatan Ljv	Västra Skolgatan Ånge	Floravägen Ånge	Hemskogsvägen Ånge	Södra Vägen Fränsta	Herrgårdsgatan, Järnbruksgatan Torpsph.	Åsgatan Ånge, Centralvägen Fränsta	Fridhemsgatan Ljv	Åkervägen Ljv	Hammarvägen Torpsph.	Risavägen Ljv.	Centralvägen Fränsta	Torsprogatatan Fränsta	Visslandsgatan Fränsta	Gamla Vägen Alby, Visslandsgatan Fränsta	Visslandsgatan Fränsta	Torsprogatatan Fränsta	Lövträdet Ånge