

Till kommunstyrelsen

### **Plan för att hantera vakanser i Åfa.**

*Komplettering med anledning av att vakansmålet avses justeras.*

I rapport daterad 2021 08 12 redogör Åfa för vakansen i bostadsbeståndet och hur denna kommer hanteras. I sammanhanget meddelas att Åfa avser justera det långsiktiga vakansmålet från 3,5% till 5%. Här redovisas bakgrunden till detta och förväntade konsekvenser.

Justeringen av vakansmålet påverkar inte Åfas höga ambitionsnivå i uthyrningsarbetet, men ger en målsättning som är möjlig att nå utan negativa konsekvenser.

Nuvarande vakansmål är 3,5% av antalet lägenheter. Det totala antalet idag är 780 lägenheter. 3,5% motsvarar således ca 27 lägenheter.

Om 27st lägenheter skulle avse Åfas mindre lägenheter skulle vakansen i hyresvärde motsvara ca 840 000 kr/år. Om hela vakansen i stället skulle utgöras av Åfas större och dyrare lägenheter skulle värdet av vakansen i stället motsvara ca 2 200 000 kr/år. Om man förutsätter att sammansättningen är en blandning av storlekar och standarder är årsvärdet av vakanserna ca 1,5 mkr/år. Med samma resonemang kan ett vakansmål om 5% i stället motsvara ett hyresvärde om ca 2,1 mkr. Det justerade målet innebär att Åfa med detta accepterar en minskad intäkt med ca 600 tkr/år jämfört med nuvarande mål, förutsatt att respektive mål nås. Åfas vakans i bostadsdelen uppgår i dag till ca 9,3 %.

Den minskade intäkten motsvarande det justerade målet, 600 tkr, kan ställas i relation bland annat till hela Åfas omsättning, ca 105 mkr och till omsättningen för bostadsfastigheterna ca 37 mkr.

Åfa erbjuder bostadslägenheter på 6 orter; Alby, Ånge, Borgsjöbyn, Ljungaverk, Fränsta, Torpshammar. Lägenheter erbjuds i 5st typer: 1 rum och kokvrå, 1 rum och kök, 2 rum och kök, 3 rum och kök, 4 rum och kök och i olika storlekar från 25 m<sup>2</sup> till >100 m<sup>2</sup>. Åfa har inte ambitionen att erbjuda alla lägenhetstyper och storlekar på alla orter vid varje tillfälle, men däremot är det önskvärt att med kortare väntetid alltid kunna erbjuda flera olika lägenhetstyper och storlekar på varje ort. Detta ger för handen att ett antal lägenheter behöver finnas tillgängliga, oavsett vilket totalt antal lägenheter Åfa har.

Efterfrågan och utbud är ojämnt fördelade över kommunen och det råder viss obalans sett till orter och lägenhetstyper. De hus som återstår efter genom åren omfattande rivningar har sådan volym och utformning av de inte lämpar sig för ytterligare anpassning. Dvs det lönar sig inte att riva delar av hus även om det skulle finnas lägenheter som varit vakanta länge. Det visar sig också i snart sagt samtliga fall att det är olönsamt att slå ihop mindre lägenheter till större, eller dela av större till mindre. Detta gör att det i praktiken från tid till annan finns överskott av någon lägenhetsstorlek på någon ort, vilket i sin tur påverkar vilket totalt antal vakanta lägenheter som är önskvärt.

Det är svårt att löpande bedöma hur många lägenheter som bör finnas på varje ort och i vilka storlekar för att möta den efterfrågan som finns utan att bostadskö uppstår eller att vakanser blir ohanterligt stora.

Ur strikt ekonomisk synpunkt är vakansgrad 0 %, eller ännu hellre bostadskö önskvärt, men för att kunna bidra till kommunens bostadsförsörjningsansvar och att ha en attraktivitet för kommuninnevånare och inflyttande är ett överskott nödvändigt.

Åfas styrelse har bedömt att ca 40 lägenheter, eller 5 % vid nuvarande fastighetsbestånd är den rimliga nivån för att kunna erbjuda de lägenheter som efterfrågas och samtidigt medföra ett intäktsbortfall som kan motiveras ekonomiskt.

Om vakansmålet sätts för lågt blir konsekvensen att ytterligare rivningar måste göras och att orter i kommunen därmed måste lämnas utan kommunägda hyresbostäder, eller att ett mål sätts som inte är möjligt att nå. Åfas styrelse vill inte medverka till något av detta och bedömer att ett långsiktigt mål för vakansnivån om ca 5 % är väl avvägt.

Ånge 2021 08 16

Styrelsen för Ånge Fastighets- och Industri AB