

Kommunstyrelsen
Olof Bäckman

Redovisning av vakansgrad, ÅFA

Förslag till beslut

Kommunledningsförvaltningen föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott besluta att Notera informationen.

Vidare föreslår kommunledningsförvaltningen kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen besluta att

Godkänna redovisningen.

Ärendet i korthet

Kommunstyrelsen beslutade 2021-05-27, § 82, bland annat att *uppdra Ånge Fastighets och Industri AB styrelse att 24 augusti redovisa en rapport om vakansgraden för bostäder och hur bolagsstyrelsen avser hantera avvikelsen*. Detta ärende är redovisningen av det uppdraget.

Förvaltningens övervägande

Kommunstyrelsen beslutade 2021-05-27, § 82, bland annat att *Kommunstyrelsen uppdrar Ånge Fastighets och Industri AB styrelse att 24 augusti redovisa en rapport om vakansgraden för bostäder och hur bolagsstyrelsen avser hantera avvikelsen*. Ånge Fastigheter och Industribolag sammanträdde 2021-08-12 för att behandla ärendet.

Kommunfullmäktige har i ett annat ärende beslutat (2021-06-14, § 49) bland annat beslutat att Ånge Fastighets & Industribolags styrelse uppdras att till kommunstyrelsen inkomma med en förklaring till varför verksamhetsmålen inte följts upp. Det uppdraget behandlas inte i detta ärende, utan hanteras vid nästa ordinarie sammanträde.

Vakansgrad och vakansmål

Sista juli 2021 redovisas en vakansgrad om 9,3 % (73 lägenheter) av ett totalbestånd om 780 lägenheter.

Kommunfullmäktige har i ägardirektivet beslutat (2021-04-26, § 24) att *Bolaget ska handha kommunens fastighetsförvaltning. Bolaget ska med helhetssyn, flexibilitet och marknadsmässighet nå en väl anpassad fastighetsmängd av god kvalitet*.

Det ska ske genom att äga, förvalta och anpassa det totala beståndet till faktiskt behov. Bolaget ges därmed mandat att anpassa befintliga fastigheter eller del därav till annan verksamhet samt att sanera fastigheter som ej behövs i koncernen.

Kommunfullmäktige har definierat vakansgradens mål i Mål och Prioriteringar för 2021, att bolaget ska arbeta för en vakansgrad om 3,5 % innan utgången av år 2021. Med dagens lägenhetsbestånd motsvarar det cirka 28 lägenheter.

Bolagets styrelse har tidigare (2021-05-14, § 26) antagit en rivningsplan för att sänka vakansgraden. Styrelsen beslutade samtidigt att uppdrar till vd att *komplettera "Tidplan rivningar" till en handlingsplan för anpassning av fastighetsbeståndet med förutsättningar för bolaget att nå kommunens beslut om en vakansgrad på 3,5 % [2021].*

Bolagets styrelse har därefter beslutat (2021-08-12, § 78) att anta en komplettering av försäljnings- och rivningsplanen. Två objekt planeras sälja och fem objekt stryks från rivningsplanen.

Bolagets styrelse redovisar även att de avser sätta 5 % vakansmål i den redovisning som tillsänds kommunstyrelsen, och bilagts detta ärende.

Kommunledningsförvaltningen kan se att det finns motiverade skäl till att frångå kommunfullmäktiges antagna mål för bolaget. Men ett sådant beslut måste redovisas och motiveras tydligt, då de är av intresse för kommunstyrelsen utifrån dess förstärkta uppsiktsplikt. Förvaltningen efterfrågade därför en komplettering till rapporten med syfte att redogöra för, och motivera, bolagets styrelses intentioner att ändra vakansmålet. 2021-08-18 inkom bolaget med en komplettering, vilket biläggs ärendet. Förvaltningens bedömning är att den är väl motiverad och tydligt redogör för resonemangen. Förvaltningen ställer sig bakom bolagets styrelse bedömning att om bolaget ska erbjuda lägenheter i hela kommunen, samt att det ska finnas ett överskott av lägenheter, är 3,5 % kanske för lågt – 5 % vakanta lägenheter kan därmed anses en rimlig nivå.

Förvaltningen ser dock att vakansmålet är en viktig diskussion att föra, men lika angeläget är hur bolaget avser sänka vakansgraden från dagens nivåer.

Plan för att sänka vakansgraden

Kommunfullmäktige gav bolagets styrelse i uppdrag att redovisa hur de avsåg sänka vakansgraden. Bolagsstyrelsen har i sin redovisning identifierat sex åtgärder för detta:

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

För att dessa sex åtgärder ska hjälpa bolaget att nå målet har bolagets styrelse även identifierat vilka yttre faktorer som krävs för att vakansmålet 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

Kommunledningsförvaltningen menar att de sex åtgärderna är goda. Åtgärd 5 ser förvaltningen som särskilt positivt, eftersom det går väl i takt med tidigare beslut om att försköna kommunen. Förvaltningen hade däremot önskat se en tydligare analys till varför bolagets styrelse förväntar sig att den senaste tidens positiva befolkningstrend kommer hålla i sig över tid.

Förvaltningen ser att de yttre faktorerna inte är bolagets vakansmål till gagn, då såväl bolaget som kommunen har svårt att påverka dessa. Förvaltningen är särskilt bekymrad eftersom befolkningsprognosen från SCB inte tangerar med de yttre faktorerna som krävs för att verksamhetsmålet ska kunna nås.

Avslutningsvis menar förvaltningen att en ökad uthyrning är ett väldigt viktigt för såväl bolaget som koncernen. De sex åtgärderna som satts för att öka uthyrningen kommer säkert ha en positiv effekt, men förvaltningen hade gärna sett att bolagets rivnings- och försäljningsplan av fastigheter bilagts redovisningen.

Slutsats

Sammantaget är kommunledningsförvaltningen bekymrat över dagens vakansgrad på 9,3 %.

Förvaltningen ställer sig bakom de resonemang som förts fram till varför bolagets styrelse avser sätta ett vakansmål om 5 %, utifrån fullmäktiges mål att bolaget ska erbjuda boenden i hela kommunen, samt att det ska finnas ett överskott av lägenheter.

Förvaltningen kan däremot inte undgå att notera att vakansgraden varit bekymrande hög i flera år. Enligt SCBs befolkningsprognos beräknas kommuninvånarantalet att minska varje år så långt fram prognoserna visar. Jämnt fördelat innebär det att även bolagets hyresgäster kan förväntas minska. Samtidigt finns indikatorer som påvisar att nyinflyttade i högre utsträckning söker sig till andra boendeformer än de bolaget erbjuder.

Förvaltningen måste betona att den ekonomiska belastningen på koncernen, till följd av dagens vakansgrad på 9,3 %, är mycket betungande. Även en vakansgrad om 3,5 %, vilket är kommunfullmäktiges antagna mål, hade varit kännbar.

Beslutet ska skickas till

Kommunfullmäktiges presidium

Kommunchef

Ånge Fastighets- och Industribolag