

Möjlighet för Bollebo att ta över driften på Lokes väg- Utredning förutsättningar och ekonomiska konsekvenser

Kommunstyrelsen beslutade på sammanträde 2020-10-06, § 140, att ge kommunchef i uppdrag att tillsammans med Bollebos VD utreda möjligheter för Bollebo att ta över driften av HVB hemmet på Lokes väg. I utredningen ska en beräkning av anpassning av lokalerna för att möjliggöra övertagande ingå. Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med Bollebo har undersökt vilka förutsättningar som finns samt vilka anpassningar som är nödvändiga för att Bollebo ska kunna ta över driften av byggnaden på Lokes väg.

Bakgrund om Lokes Väg

Lokes Väg uppfördes av kommunen under åren 2016-2018 i syfte att användas som HVB-hem. Totalkostnaden för uppförandet av byggnaden landade på 12 485 440 kr. Hittills har kommunen skrivit av 1 526 000 kr, restvärdet är i nuläget 10 960 000 kr. Utöver kapitalkostnader (avskrivning och ränta) belastar Lokes Väg kommunen med även av kostnader för byggnadens uppvärmning samt viss tillsyn/skötsel, vilket uppgår till c:a 50 000 kr/år

Byggnaden har sedan dess färdigställande stått tom, med undantag för en kortare uthyrning under 2020. Bygglovets för modulerna på Lokes väg är tidsbegränsat fram till år 2026.

Lokes Väg är uppförd med ett tillfälligt bygglov som gäller i tio år, från det att bygglovets beviljades 2016-10-11. Senast det tidsbegränsade bygglovets utgång skall byggnaden vara riven. Rivningskostnad för byggnaden beräknas uppgå till 2 500 000 kr. Eventuell intäkt i samband med rivning kopplat till att hela eller delar av modulbyggnaden kan avyttras har inte tagits med i beräkningen.

Det tidsbegränsade bygglovets

Lokes Väg är uppförd med ett tidsbegränsat bygglov som går ut 2026. Det tidsbegränsat bygglov kan förlängas med 5 år (behöver prövas av jävsnämnden), under förutsättning att det finns intresse för att bo på Lokes väg samt att denna ansökan inkommer innan lovet löper ut. Detta ger bättre ekonomi (avskrivningstid mm) i hela projektet. Dvs 10 år + 5 år.

Bestämmelsen om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad för just bostadsändamål började gälla den 1 maj 2017 och slutar gälla den 1 maj 2023. Ansökan bör därmed lämnas in före det.

Ett permanent bygglov är inte möjligt att få på platsen, detta utifrån rådande detaljplanebestämmelser och platsens förutsättningar i övrigt.

Bygglovets för Lokes väg avser uppförande av bostadsmoduler i två plan. Användningsområdet för Lokes väg utgörs därmed som bostadsändamål enligt bestämmelse om tidsbegränsade bygglov för bostäder 9 kap. 33 a §33 PBL.

Nytt tillfälligt bygglov

Vi kan välja att ansöka om nytt tillfälligt bygglov med ändrad användning. Det är då jävsnämnden som fattar beslut. Efter beviljat bygglov kan uthyrning påbörjas.

Söks nytt tillfälligt bygglov för bostäder behöver redovisning av hur krav som gäller för sopor, parkeringar, tillgänglighet m.m. uppfylls. Vilka krav som ställs och vilka undantag från kraven som kan beviljas är okänt eftersom det inte finns något prejudikat. Nedan nämns några exempel att ta ny hänsyn till.

Sophämtning ska kunna ske på ett säkert sätt, backning ska undvikas. Tidigare har man beslutat att sopor ska hämtas och lämnas vid förskolan. Avståndet mellan bostäderna och sopor skulle då bli över 50 meter och lutningen på backen gör att tillgänglighetskraven inte kan uppfyllas.

Parkeringar

Normen för flerbostadshus är 1,1 plats per lägenhet, det krävs då 19 parkeringsplatser i området. Minst en plats måste finnas inom 25 meter från entrén. Detta finns inte idag och möjligheten att tillskapa parkeringar saknas.

Tillgänglighet

Det behöver granskas om utemiljö och entréer uppfyller tillgänglighetskraven. Utvändigt måste marken vara fast, jämn och halkfri. Sophämtning ska finnas inom 50 meter och en angöringsplats inom 25 meter. Den invändig tillgängligheten behöver också granskas. Granskningen behöver göras av tillgänglighetsakkunnig.

Kostnaderna för de anpassningar som behöver göras, för att söka nytt tillfälligt bygglov, har inte kunnat beräknas då det är oklart vad som behöver och kan göras.

Lokes Väg som uthyrningsprospekt

För att hyra ut Lokes väg till hyresrätter behöver mindre förändringar, kompletteringar och förberedande arbete utföras. Summan för dessa åtgärder är beräknande till cirka 500 000 kr.

Lokes Väg består av 17 boenderum som vardera är 14 m² stora. Boenderummen är utrustade med egen toalett samt dusch. Det finns ett större gemensamhetskök för samnyttjande på plan 1, och två mindre gemensamhetskök på plan 2. Det är inte möjligt att i boenderummen installera exempelvis pentry eller liknande. Det saknas parkeringsmöjligheter i anslutning till fastigheten, och angöring med bil kan endast göras via förbipasserande gång/cykelväg.

Ovan beskrivna faktorer påverkar lägenheternas attraktionsvärde i negativ riktning. Bollebo menar att en förhållandevis lågt satt hyra utgör en förutsättning för att locka hyresgäster. En hyresnivå på 2000-2500 kr/månad är vad som bedöms ligga inom rimlighetsintervallet. Hyresnivån kan sättas i perspektivet att Bollebo för sitt lägenhetsbestånd i övrigt ligger på snitthyran 1109 kr/m² och år. Översatt till de 14 m² stora boenderummen på Lokes Väg innebär detta en hyra på 1293 kr per månad och lägenhet, och utöver detta skall en skälig ersättning för tillgång till gemensamhetsytorna beräknas.

Objektets beskaffenhet innebär att det är orimligt att anta en full beläggning. På helårsbasis bör en beläggningsgrad på 75% i sammanhanget ses som en framgång. Lägenheternas karaktär av tillfälligt boende gör också att hyresvärden måste räkna med en ovanligt hög omsättning på hyresgäster, vilket driver på Bollebos kostnader för löpande administration och drift. Städning och skötsel av gemensamhetskök och allrum utgör även dessa kostnadsdrivande poster i Bollebos förvaltning, vilka måste beaktas.

I syfte att göra objektet uthyrningsbart krävs att en del anpassningar och förberedande arbeten genomförs i och omkring byggnaden. Detta rör sig bl.a. om iordningsställande av mark och utemiljö, samt att utrusta de gemensamma utrymmena med möblemang, husgeråd och inventarier. Bollebo har även uppstartskostnader kopplade till att initiera en uthyrningsprocess av objektet, vilka bl.a. innefattar förhandlingsförfarandet gentemot hyresnämnd och hyresgästförening, samt kostnader för marknadsföring av objektet. Allt sammantaget bedöms investerings- och uppstartskostnaderna för att Lokes Väg ska vara uthyrningsbart uppgå till c:a 500 000 kr.

Ekonomiska konsekvenser

För att kommunkoncernen ska nå break-even i en modell där boenderummen på Lokes Väg hyrs ut till bostadshyresgäster via Bollebo som mellanhyresvärd måste den intäkt som Bollebo erhåller täcka både Bollebos driftkostnader och kommunens självkostnader för den löpande driften.

Kostnadsfördelningen kommunen och Bollebo sinsemellan kan regleras fritt i ett avtal mellan parterna, men den totala kostnadsmassan som måste täckas är den samma oavsett vilken gränsdragning som väljs. För enkelhetens skull har det i de bifogade räkneexemplen antagits att kommunen står för de kostnader som traditionellt tillhör fastighetsägaren (mediaförsörjning, drift/tillsyn, yttre skötsel, underhåll m.m.), och att Bollebo står för de kostnader som tillhör hanteringen kring uthyrningen och hyresgästerna. Den ingående investeringen/uppstartskostnaden på 500 000 kr har fördelats med 400 000 kr för kommunen, respektive 100 000 kr för Bollebo. Posterna i kalkylen motsvarar Bollebos och kommunens faktiska driftkostnader för relevanta jämförelseobjekt. Bollebo och kommunen är samstämmiga i siffrornas relevans och tillförlitlighet, men en faktisk överenskommelse kring vilken part som ska bära vilken kostnad har i nuläget inte träffats.

Scenario 1 – Lokes Väg hyrs ut till 100% (ej sannolikt)

Scenario 1 innebär att Bollebo lyckas hyra ut samtliga boenderum på Lokes Väg till beläggningsgraden 100% fram till 2026, när det tidsbegränsade bygglovet löper ut. Scenariot är inte att betrakta som sannolikt.

Kalkylerat på hyresnivån 2250 kr/månad innebär detta scenario att kommunkoncernen går minus med 14 000 kr/år, och minus med 70 000 kr t.o.m. 2026.

De befintliga kapitalkostnaderna samt rivningskostnaden på 2 500 000 kr kan kommunen inte påverka, och exkluderas därför ifrån räkneexemplet.

Scenario 2 – Lokes Väg hyrs ut till 75% (mer sannolikt)

Scenario 2 innebär att Bollebo lyckas hyra ut boenderummen på Lokes Väg till beläggningsgraden 75% fram till 2026, när det tidsbegränsade bygglovet löper ut. Scenariot är att betrakta som mer sannolikt än scenario 1.

Kalkylerat på hyresnivån 2250 kr/månad innebär detta scenario att kommunkoncernen går minus med 128 750 kr/år, och minus med 643 750 kr t.o.m. 2026.

De befintliga kapitalkostnaderna samt rivningskostnaden på 2 500 000 kr kan kommunen inte påverka, och exkluderas därför ifrån räkneexemplet.

Scenario 3 – Lokes Väg står tomställt t.o.m. 2026

Scenario 3 innebär att Bollebo inte tar över driften, och att byggnaden förblir tomställd i kommunens regi t.o.m. utgången av det tidsbegränsade bygglovets 2026.

Räkneexemplet innebär att kommunen står en kostnad för underhållsvärme och tillsyn av objektet. Kostnaden för detta uppgår till c:a 50 000 kr år, vilket innebär en förlust på 250 000 kr för kommunen sett över bygglovets resterande livslängd.

Scenario 4 – Lokes Väg rivs under 2021

Scenario 4 innebär att kommunen river Lokes Väg i förtid. Scenariot är det ekonomiskt mest gynnsamma för kommunen, eftersom det innebär att kommunen inte drar på sig mer kostnader än de som kommunen redan har lidit. Kapitalkostnaden samt kostnaden för rivning på 2 500 000 kr har kommunen oavsett vilket scenario man väljer. Eventuell intäkt i samband med rivning kopplat till att hela eller delar av modulbyggnaden kan avyttras har inte tagits med i beräkningen. Detta bör utredas vidare.