



Diarienummer: OAN.2017.146

Datum: 2017-12-06

Sektorchef Ebba Gierow

E-post: ebba.gierow@ale.se

Omsorgs- och arbetsmarknadsnämnden

Blockförhyrning av hyresbostäder

I samband med byggnationen av Ale Seniorcentrum låter Skanska hyresbostäder uppföra 28 lägenheter på samma fastighet som Ale Seniorcentrum (Starrkärr 4:10). Beräknad inflyttning är våren/sommaren 2018. Skanska har erbjudit kommunen att hyra fastigheten med hyresrätter och diskussioner har förts under en längre tid.

Förslaget till avtal är ett blockhyresavtal som löper på 10 år och omfattar endast själva lägenheterna i fastigheten. Bashyran uppgår till 1800 kr per kvm och räknas upp årligen enligt KPI (konsumentprisindex). Då Skanska hyresbostäder sökt och erhållit investeringsstöd för att bygga bostäder för äldre är kommunen låst till målgruppen (personer 65 år eller äldre) i åtta år. Avsikten är att skapa ett så kallat trygghetsboende.

En blockförhyrning innebär i bästa fall ett nollsummespel rent ekonomiskt om kommunen lyckas hyra ut samtliga ingående lägenheter. Utifrån att många presumtiva hyresgäster lämnat sin intresseanmälan till Skanska inför den första uthyrningen av lägenheterna bedömer förvaltningen risken att stå med tomhyror som liten. I det fall det vid tillträdesdagen finns lägenheter som är outhyrda ska Skanska (genom Äppelgården i Ale AB) stå för tomhyran för dessa lägenheter till dess att ett avtal är tecknat med andrahandshyresgäst.

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst två år före avtalstidens utgång. Sägs inte kontraktet upp av någon av parterna, förlängs avtalstiden med tre år för varje gång.

I avtalet finns en klausul om förköpsrätt. Då lägenheterna ligger på samma fastighet som Ale Seniorcentrum omfattar förköpsrätten hela fastigheten med båda byggnaderna. Det innebär att ett eventuellt förköp inkluderar både Ale Seniorcentrum och dessa 28 hyreslägenheter. Skrivningen i detta avtal blir som ett tillägg till gällande förköpsbestämmelser för Ale Seniorcentrum.

Kommunfullmäktige har, i verksamhetsplan med budget 2018-2021, gett förvaltningen i uppdrag att omvandla äldrelägenheter till trygghetsboende. Förvaltningen har också sedan tidigare haft ett uppdrag att verka för att det etableras trygghetsboenden i kommunen. Att teckna detta blockhyresavtal bedöms ligga i linje med dessa uppdrag.

Förvaltningens beslutsförslag till Omsorgs- och arbetsmarknadsnämnden

Omsorgs- och arbetsmarknadsnämnden ställer sig bakom avtalet och föreslår kommunfullmäktige att godkänna detsamma.

Ebba Gierow
Sektorchef

Hanna Kämpe
Planeringssekreterare

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2017-12-06
- Blockhyreskontrakt angående hyresrätter för äldre, inkl. Bilagor 1-6

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Bakgrund

I samband med byggnationen av Ale Seniorcentrum, låter Skanska hyresbostäder uppföra 28 lägenheter på samma fastighet som Ale Seniorcentrum (Starrkärr 4:10).

Lägenhetsbyggnationen planerades av Skanska redan då Ale Seniorcentrum skulle projekteras och är en förutsättning för att kunna tillgodose att bullernivåerna ligger inom tillåtna värden för de delar av Ale Seniorcentrum som utgörs av särskilt boende. Lägenheterna är under produktion och beräknad inflyttning är våren/sommaren 2018.

Fastigheten som nu byggs är ett loftgångshus i fyra plan med adress Garverigränd 2 i Älvängen. Initialt kommer lägenheterna ägas av Äppelgården i Ale AB, ett helägt bolag inom Skanska koncernen. Äppelgården i Ale AB är även ägare till Ale Seniorcentrum.

Skanska har erbjudit kommunen att hyra fastigheten med hyresrätter och diskussioner har förts under en längre tid. Parterna är nu överens om formerna för ett avtal som innebär att kommunen erbjuds att blockförhyra samtliga 28 lägenheter i fastigheten.

Blockförhyrning

En blockförhyrning innebär i bästa fall ett nollsummespel rent ekonomiskt om kommunen lyckas hyra ut samtliga ingående lägenheter. Fördelen för kommunen är att man tillförsäkras sig anvisningsrätten till lägenheterna, men riskerar att stå med en hyreskostnad för de lägenheter som kommunen inte lyckas hyra ut till någon hyresgäst. Fördelen för fastighetsägaren är en garanterad hyresintäkt eftersom kommunen står för eventuella tomhyror.

Förslaget till avtal är ett blockhyresavtal som löper på 10 år och omfattar endast själva lägenheterna i fastigheten. Bashyran uppgår till 1800 kr per kvm vilket innebär följande månadshyra för resp. lägenhetsstorlek om man inte tar hänsyn till att våtutrymme och kök är dyrare att bygga;

Strl	Månadshyra	Antal
80,0 kvm (3,5 rok)	12 000 kr/mån	3 st
70,6 kvm (3 rok)	10 590 kr/mån	1 st
68,1 kvm (3 rok)	10 215 kr/mån	4 st
54,5 kvm (2 rok)	8 175 kr/mån	12 st
46,9 kvm (2 rok)	7035 kr/mån	8 st

Bashyran uppräknas årligen enligt KPI (konsumentprisindex).

Då Skanska hyresbostäder sökt och erhållit investeringsstöd för att bygga bostäder för äldre så är kommunen låst till målgruppen (personer 65 år eller äldre) i åtta år. Fastigheten i sig

innehåller ingen gemensamhetslokal vilket är en del i att skapa ett trygghetsboende, men tanken är att hyresgästerna ska kunna nyttja lokaler i Ale Seniorcentrum för sociala aktiviteter, rekreation och möjlighet att äta tillsammans.

Till fastigheten hör 15 st parkeringsplatser. Dessa kommer kunna hyras separat av de hyresgäster som vill direkt av fastighetsägaren. Till samtliga lägenheter hör en egen uteplats eller balkong mot innergården.

Hyresvärden (Äppelgården i Ale AB) ansvarar för alla kontakter med presumtiva hyresgäster fram till tillträdesdagen och ska, vid första tillfället en lägenhet hyrs ut, anvisa lämpliga andrahandshyresgäster från sin kölista. Kommunen har dock rätt att med förtur anvisa andrahandshyresgäster till tio lägenheter första gången dessa hyrs ut. En sådan anvisning innebär att kommunen kan frånga hyresvärdens kölista avseende dessa tio lägenheter. Efter förstagångsuthyrningen övergår anvisningsrätten helt till kommunen.

I det fall det vid tillträdesdagen finns lägenheter som är outhyrda ska Äppelgården i Ale AB stå för tomhyran för dessa lägenheter till dess att ett avtal är tecknat med andrahandshyresgäst.

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst två år före avtalstidens utgång. Sägs inte kontraktet upp av någon av parterna, förlängs avtalstiden med tre år för varje gång.

I avtalet finns en klausul om förköpsrätt. Då lägenheterna ligger på samma fastighet som Ale Seniorcentrum omfattar förköpsrätten hela fastigheten med båda byggnaderna. Det innebär att ett eventuellt förköp inkluderar *både* Ale Seniorcentrum *och* dessa 28 hyreslägenheter. Skrivningen i detta avtal blir som ett tillägg till gällande förköpsbestämmelser för Ale Seniorcentrum.

Avtalets giltighet är villkorat av att byggnaden uppförs på föreskrivet sätt enligt avtalet samt att kommunfullmäktige godkänner kontraktet senast 2018-01-31 och att fullmäktiges beslut därefter vinner laga kraft.

Samråd/samverkan

Under processens gång har fastighetschef ej haft möjlighet att medverka men en kontinuerlig dialog har förts med kommunjurist och administrativ förvaltare på fastighetsavdelningen. Avstämningar har även gjorts med kommunchef.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Så som beskrivits ovan innebär en blockförhyrning av lägenheter i bästa fall ett nollsummespel. Utifrån att många presumtiva hyresgäster lämnat sin intresseanmälan till Skanska inför den första uthyrningen av lägenheterna bedömer förvaltningen risken att stå med tomhyror som liten. Det förvaltningen ser som en något ökad kostnad är att ombesörja hyresadministrationen för lägenheterna framgent. Å andra sidan finns möjligheter att korta ledtiderna mellan inflytt och utflytt när förvaltningen själv förfogar över processen mot att den skulle ligga på fastighetsägaren. I sammanhanget blir kostnadsökningen marginell utifrån att kommunen ändå behöver administrera lägenheterna som finns i Ale Seniorcentrum. Att till det lägga ytterligare 28 lägenheter bedöms inte medföra någon större kostnad.

Sektorns bedömning

Kommunfullmäktige har, i verksamhetsplan med budget 2018-2021, gett förvaltningen i uppdrag att omvandla äldrelägenheter till trygghetsboende. Förvaltningen har också sedan tidigare haft ett uppdrag att verka för att det etableras trygghetsboenden i kommunen. Att teckna detta blockhyresavtal bedöms ligga i linje med dessa uppdrag.

Förvaltningen föreslår att omsorgs- och arbetsmarknadsnämnden ställer sig bakom avtalet och föreslår kommunfullmäktige att godkänna detsamma.