



VILHELMINA BOSTÄDER

Fastighetsstrategi

2024-2034

Senast uppdaterad 2024-02-09

Sammanfattning

Idén om det allmännyttiga bostadsbolaget föddes på 30-talet - det som skulle garantera medborgarna god standard, prisvärda hyror och möjligheter till gemenskap och inflytande. Den idén lever kvar än i dag, i Vilhelmina under namnet Vilhelmina Bostäder.

Vilhelmina Bostäder Fastighetsstrategi 2020-2030

Innehåll

Vilhelmina Bostäder.....	2
Bostäder och ägarformer.....	2
Befolkningsutveckling.....	3
Vakansläge.....	3
Fastigheter.....	4
Smeden.....	4
Trissen - 1969, 1972, ombyggt 1992.....	4
Täppan - 1991.....	6
Solbacken -1993.....	7
Gästgivaren - 1986.....	7
Manhattan -1989 -1991.....	8
Nya hemmanet -1981.....	9
Brännan 1982.....	9
Skolhemmet -1973, 1980.....	10
Bofinken -1972.....	11
Larco -1966.....	11
Posten 1956.....	12
Hantverksgatan 1956.....	12
Åsgatan 1956.....	12
Axel Arons väg (1992).....	13
Bergvägen (1990).....	13
Statens bostadsomvandling (SBO).....	13
Risker och hot.....	14
Slutsats.....	14

Vilhelmina Bostäder

Bolaget Vilhelmina Bostäder (VIBO) har till föremål för sin verksamhet att inom Vilhelmina kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, använd för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

VIBO, är Vilhelmina kommuns bostadsbolag och en allmännytt. Det speciella med en allmännytt är att bolaget ska bedriva sin verksamhet affärsmässigt men ändå ta ett samhällsansvar. Hyresgästerna utgör den enda intäktskällan för ett sådant bolag och dessa medel måste hanteras med största respekt för de boende.

Att som bolag välja den bästa vägen för att långsiktigt vara affärsmässig och samtidigt ge så mycket som möjligt tillbaka till hyresgästerna är huvuduppgiften. Bolaget har i dagsläget 190 miljoner kronor i lån, ett fastighetsbestånd som är för högt värderat och ett stort underhållsbehov den kommande tioårsperioden. Detta sammantaget gör att det är av yttersta vikt att så mycket som möjligt av tillgänglig budget läggs på underhåll.

Bostäder och ägarformer

Enligt SCB finns det 3 646 bostäder i kommunen (2022). Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller fler lägenheter.

Av flerbostadshusen finns upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt och dessa tillhandahåller totalt 1105 bostäder, varav VIBO 698. Det innebär att 60% av bostäder i flerbostadshusen tillhandahålls av VIBO. Specialbostäder är exempelvis boende för äldre/funktionshindrade och studentbostäder, som också återfinns hos Vibo.

	2022
2462 Vilhelmina	
Småhus	2 277
Flerbostadshus	1 105
Övriga hus	41
Specialbostäder	223

Befolkningsutveckling

I länen Gävleborg, Jämtland, Västernorrland, Västerbotten & Norrbottens 54 kommuner förväntas befolkningen minska i 46 av dem mellan 2021-2040

I Västerbottens län sticker Vilhelmina kommun ut med en förväntad minskning om 17% (SCB)

Det är sannolikt att detta kommer att påverka efterfrågan på hyreslägenheter hos VIBO. Den sedan sommaren 2020 förhöjda vakansnivån kan ses som delvis en effekt av den sjunkande befolkningstillväxten.

Vakanläge

I Vilhelmina är bostadsmarknaden svag och vakansnivån är under ständig bevakning då den i så hög grad påverkar bolagets ekonomi och framtid. Under de senaste åren har styrelsen arbetat med olika handlingsplaner för att stå beredda den dag då antalet vakanser är oacceptabelt höga.

Under de senaste 5 åren har två hus rivits. Vakansnivån ligger i januari 2024 på 9%, vilket är högre än det mål bolaget har (2%).

Gällande lokaler kan inte någon större efterfrågan skönjas och bolaget har stått med ett antal tomma lokaler i några år. De för närvarande största tomma lokalerna finns belägna i Strandvägen 4.

I dagsläget finns över 170 kontrakt på lägenheter vars hyresgäster är över 75 år. Detta ger en indikation på att vakansnivån kommer att fortsätta att öka.

Fastigheter

VIBO har ett gammalt fastighetsbestånd med fastigheter byggda i perioden 50-90-tal. Hus som betraktas som "nya", dvs byggda på 90-talet uppvisar nästan samma behov av underhåll som hus byggda på 50-60-talen.

Styrelsen har vid tidigare beslut om fastighetsstrategi diskuterat att riva ett eller flera av gårdshusen på Åsgatan. Lägenheterna i gårdshusen är trots sin standard attraktiva och där finns inga lediga lägenheter medan lägenheter på framför allt Strandvägen står tomma, vilket gör att Strandvägens kassaflöde blir negativt.

Det sammanlagda underhållsbehovet 2020-2032 är estimerat till 160 miljoner kronor.

Det är omfattande underhållsåtgärder som krävs i hela beståndet. Stora investeringar kommer att behövas för att "koppla upp" alla fastigheter – ett led i att minska energiförbrukningen. Detta är ett arbete som kommer att bedrivas över en flerårig period.

Exempel på strategi vid olika typer av åtgärder är att vid blandarbyte väljs snålspolande blandare, vid värmepumpsbyte väljs frekvensstyrda, trasiga armaturer byts till led, vid fönsterbyte väljs konsekvent 3-glas.

Beståndet är i behov av ROT-åtgärder där primärt stamreoveringar behöver prioriteras. Företaget kommer att titta på alternativ såsom re-lining för att minska återställandekostnader. Målsättningen är att kunna genomföra åtgärderna utan att behöva evakuera hyresgäster och hålla driftstopp nere till minsta möjliga tid.

Smeden

16 nyproducerade lägenheter 2018. Renoveringsbehov först om 20 år för nyproduktionen.

Trissen – 1969, 1972, ombyggt 1992

Vid ombyggnationen i början på 90-talet helrenoverades samtliga lägenheter. Köks- och badrumsrenovering är ett kommande och växande behov samt även stambyte och elstambyte.

Området är det absolut största området med flest lägenheter och vid ökning av vakanser är det här det sker.

Lägenhetsaggregaten har nått sin tekniska livslängd och i samband med tidigare rivningar har reservdelar sparats. Behov från 2025 att byta ut aggregat i 2-3 hus årligen.

Hissar - reservdelar finns inte att få tag på from 2024. I samband med hissbytet på Manhattan 2023 finns reservdelar sparade.



Täppan – 1991

2020 byggs 4 nya lägenheter. Större åtgärder som ny ventilation och köksrenovering är planerade att göras innan 2028.



Solbacken - 1993

Fastigheten är i ett bra skick och det som planeras som större åtgärder de kommande 10 åren är nya kök, hissbyten och ny ventilation. Första hissbyte planeras till 2025.



Gästgivaren – 1986

Fastigheten behöver ny ventilation och nya kök. Även här är stambyte aktuellt inom en 10-årsperiod.



Manhattan -1989 -1991

Nya kök planeras from 2026 samt ny ventilation. Hissbyte med start 2023. Ny ventilation start 2029 och. Hissarna är ej dimensionerade för höjden på husen, vilket innebär att hydraulhissar byts till linhissar.



Nya hemmanet -1981

Köksrenovering planeras from 2027.



Brännan 1982

Ny ventilation på 2st hus, 2st kvar. Köksrenovering påbörjas 2024. I samband med stamrenovering inom de kommande 10 åren renoveras även badrummen.

Breddning av genomfart planeras till 2024.



Skolhemmet - 1973, 1980

Här behöver lägenhetsaggregat åtgärdas samt köksrenovering genomföras. Yttertak är i behov av att bytas alternativt lagas.



Bofinken -1972

Kök start 2026 och pågår i en femårsperiod. Undertryck i lägenheter – åtgärd för detta planeras att genomföras 2024.



Larco -1966

Stambyte, trapphusmålning, nya kök start 2026, ny elkanalisation start 2026. Lägenheterna har självdrag och detta planeras att åtgärdas genom att installera flätkåpor i kök samt fläkt på yttertak. Tak över balkonger behöver åtgärdas för att förhindra vattenläckage.



Posten 1956

Trots sin ålder är fastigheten i gott skick med en hel del genomförda underhållsåtgärder såsom balkonger, ny ventilation, yttre målning, nya fönster (framsidan) och nya lägenhetsdörrar. Planen är att fastigheten är genomrenoverad 2028 med renoverade kök, stambyte och i samband med det även nya badrum. Fastigheten är även i behov av elstambyte.



Hantverksgatan 1956

Fönsterbyte, ny ventilation samt ny elkanalisation planeras under perioden.

Åsgatan 1956

2023 har beslut fattats att Statens bostadsomvandling investerar en totalrenovering i Trevnaden 2, som omfattar ett gårdshus och ett gatuhus. Befintliga lägenheter kommer att omvandlas till 16 st rymliga och tillgängliga 2:or

Gatuhuset - Här krävs omfattande åtgärder såsom stambyte, nya kök och badrum. Ingreppet kräver evakuering av hyresgäster och för att kunna tillgodose behovet av evakueringslägenheter behöver åtgärderna spridas ut över tid.

Gårdshuset - Teknisk livslängd med rimlig bibehållen standard baserat på befintligt skick och inga underhållsåtgärder sedan 2009 bedöms till 3-6 år (2023 års bedömning).

Renovering till fullgod standard med nya kök, badrum, ventilation, yttre målning, fönster och säkerhetsdörrar beräknas till en kostnad om ca 18 miljoner/hus samt en kostnad för själva evakueringen. Förbättrad tillgänglighet är inte inräknad i den här kalkylen (installation av utanpåliggande hiss tex skulle kräva omfattande justeringar i trappuppgångar så den åtgärden anses inte vara ekonomisk försvarbar).

Möjlighet till hyreshöjning är lägre än vid nyproduktion. Hyran skulle kunna höjas med ca 180 kr/kvm och år. Av denna anledning är arbetshypotesen att renovering av gårdshuset är mycket svår motiverad.



Axel Arons väg (1992)

Här producerades under 2021 9 st nya lägenheter. Fönsterbyte inom en 8-års period.

Bergvägen (1990)

Fastigheten har ett stort underhållsbehov men framför allt är husen byggda med enskilda vattenmätare och uppvärmning sker via direktverkande el. En konvertering till bergvärme är nödvändig vore nödvändig men är inte ekonomiskt försvarbar. Fokus de kommande åren kommer att ligga på att renovera badrummen inkl att byta ut varmvattenberedare.

Statens bostadsomvandling (SBO)

Statens bostadsomvandling är ett icke vinstdrivande statligt fastighetsbolag som förvärvar kommunala eller kommunägda fastigheter och utvecklar dem till annan användning. Företagets medel används till att genomföra insatser som skapar bättre balans på svaga bostadsmarknader. Fastigheterna ska i första hand omvandlas för att tillgodose ett långsiktigt och efterfrågat behov på orten, det rör sig i många fall om olika former av boenden för äldre men kan också handla om annat behov. Insatserna planeras och genomförs tillsammans med kommunen.

På många orter har det kommunala bostadsbeståndet svårt att möta till exempel äldres krav och behov av anpassade lägenheter. SBOs ombyggnadsprojekt ger nya attraktiva, tillgänglighetsanpassade lägenheter. Positiva flyttkedjor skapas samtidigt som äldre människor får möjlighet att bo tryggt, tillgängligt och bekvämt.

Risker och hot

Befolkningsutvecklingen kan ses som det största hotet mot bostadsbolaget. Stora lånebelopp har satts om och flera kommer under 2024. Räntan är väsentligt mycket högre än den varit under de senaste 7 åren.

Som nämnts ovan är vakansnivån nu 9%. Förutom 59 tomma lägenheter hålls 23 undan den öppna marknaden i ombyggnationsprojektet i Trevnaden 2. Det innebär att bolaget har den högsta vakansnivån på 7 år.

ID	Titel	Beskrivning	Datum	Sannolikhet	Konsekvens	Riskenivå	Ägare	Åtgärd för begränsning
Risk 01	Stigande låneränta	Företaget är räntekänsligt	2023-11-23	5	5	25	LG	Amortering av lån. Bevakning rörliga lån - binda vid sänkning
Risk 02	Minskad befolkning	Ökade vakanser	2023-11-23	5	5	25	LG	Anpassning av beståndet = rivning
Risk 03	Stigande mediakostnader	VIBO kan inte höja hyrorna i paritet med kostnadsökningar samt att UH skulle minska	2023-11-23	5	5	25	LG	Investera i energieffektiviseringsåtgärder.
Risk 04	Stort underhållsbehov	Underhållsbehovet fortsatt stort	2023-11-23	5	4	20	LG	Håll underhållsnivån så hög som bara möjligt
Risk 05	Länemöjligheter	VIBO kan ej låna till kommande investeringar	2023-11-23	5	3	15	styrelse	Skjuta investeringar på framtiden. Låta ekonomin återhämta sig efter år av stora investeringar så att amortering kan ske och kassan kan återuppbyggas så att ytterligare lån kan undvikas.
Risk 06	Stor hyresgäst, kommunen, säger upp än mer lokaler	Ökade vakanser på lokaler	2023-11-23	3	5	15	LG	Försöka begränsa effekterna

Slutsats

Nu när Statens Bostadsomvandling går in och investerar i Trevnaden 2 i en totalreovering innebär det att fastighetens tekniska livslängd förlängs med minst 30 år.

Den konstant ökande vakansgraden kommer att innebära att rivning av fastigheter kommer att vara ett närvarande faktum under kommande år.

Vad gäller Åsgatans gårdshus bedöms den tekniska livslängden med rimlig bibehållen standard baserat på befintligt skick och inga underhållsåtgärder sedan 2009 till 1-2 år. (2024 års bedömning).

Vad gäller resten av beståndet är slutsatsen att underhållsbehovet generellt är fortsatt stort under den kommande 10-årsperioden. Förutom reovering av Trevnaden 2 kommer det att bli aktuellt att genomföra större eller mindre sk ROT-reoveringar då fastigheters komponenter börjar lida mot sin tekniska livslängds slut. Det är därför i fortsättningen viktigt att största möjliga utrymme inom ramen för budget används till underhållsåtgärder.