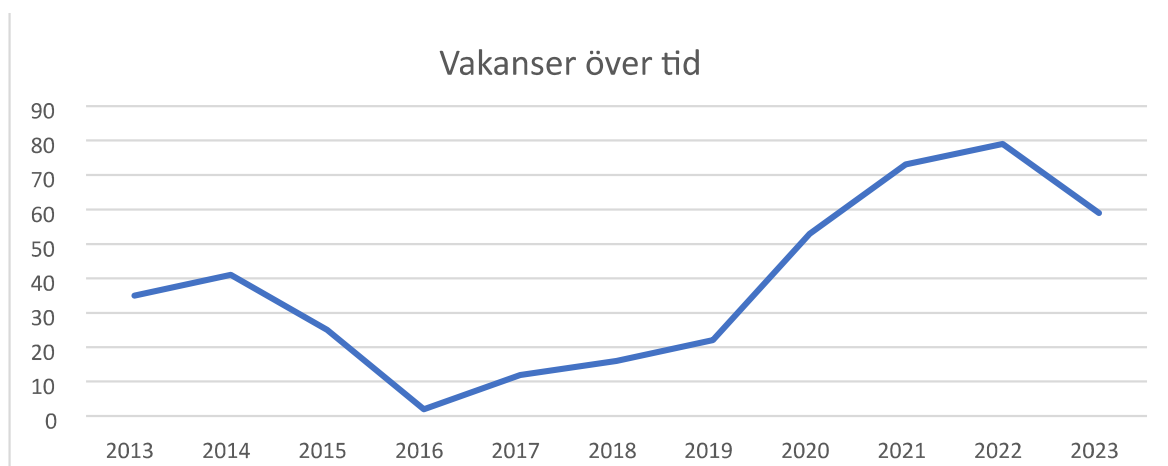


Vakansnivån hos Vibo – rivningsbehov

Styrelsen följer löpande utvecklingen av vakansnivån som under 2023 visar på fortsatt stigande vakanser. I januari 2024 hade Vibo 58 tomma lägenheter och ytterligare 16 lägenheter väntas bli tillgängliga i september efter renoveringsprojektet på Trevnaden 2. Under 2023 arbetade ledning och styrelse med att formulera en ansats för Fastighetsutvecklingen som berör ett antal fastigheter i fokus. Styrelsen vill härmed bereda kommunfullmäktige att ta ställning till att riva dessa fastigheter. Styrelsen behöver kunna planera för vilken/vilka huskroppar som ska rivas och när.

Orsaker till vakanser: Det är svårt att se en entydig orsak till det växande antalet tomma lägenheter förutom att vi befinner oss i en befolkningsminskning. Billiga hus går att köpa och som i tider med ekonomiska utmaningar kanske föredras framför hyresrätten. Tittar vi på grafen över tid så visar den en tydlig trend med stigande vakanser i beståndet, trendbrottet mellan åren 2022–2023 är drivet av den minskning i beståndet som genomfördes 2022 när Strandvägen 8 revs. Efter rivningen av Strandvägen 8 var antalet vakanta lägenheter nere på ca 45, men har under 2023 åter stigit i antal (Januari -24 var antalet 58 vakanser).



Konsekvens för underhåll: De ökade vakanserna har direkta konsekvenser för tillgängliga medel för fastighetsunderhåll. När fler lägenheter står tomma minskar hyresintäkterna, vilket gör det svårare att bibehålla fastigheterna i gott skick. Detta innebär att det blir utmanande att genomföra nödvändiga reparationer och underhållsåtgärder för att säkerställa fastigheternas kvalitet och funktionalitet. 2023 uppgick den årliga vakanskostnaden för VIBO till 3,6 miljoner.

Anpassning av beståndet: I bostadsbolagets ansvar inkluderar att vid behov justera fastighetsbeståndet efter aktuell efterfrågan. Dagens höga vakanser och bolagets ekonomiska prognos indikerar behovet av att anpassa fastighetsbeståndet och eventuellt förbereda för rivning.

Objekt att riva:

De objekt som har diskuterats som föremål för rivning är Strandvägen 4 samt de två gårdshusen på Åsgatan 3c och 5c. Omständigheterna för de två alternativen följer nedan.

Strandvägen 4

- Antal lägenheter: 12 st
- Bostadsyta: 502 kvm
- Lokalyta: 1343 kvm
- Årlig driftkostnad 1 143 000 kr
- Bokfört värde: – 4,1 mkr
- rivnings kostnad: ca 3,1 mkr (ex moms)
- Total påverkan på rivningsårets resultat: **7,2 mkr**

Huset på Strandvägen 4, som är specialbyggt för korridorsboende, står inför särskilda utmaningar avseende hyresintäkter. Om kommunen avslutar sitt kontrakt för elevhemmet 2025-12-31, förväntas fastigheten få ett negativt driftnetto. Förutsatt att alla 12 lägenheter på översta våningen hyrs ut genereras intäkter om ca 495 000, driftkostnaderna ligger på 1 143 000. I dagsläget är 5 av dessa lägenheter vakanta. Övrig lokalyta bedöms ytterst svår att hyra ut.

Gårdshusen

- Antal lägenheter: 16 s
- Bostadsyta: 746 kvm
- Årlig driftkostnad 542 000 kr
- Lokalyta: 0
- Bokfört värde: 1mkr
- Rivnings kostnad: ca 2 mkr
- Total påverkan på rivningsårets resultat: **3 mkr**

De två gårdshusen på Åsgatan 3 och 5 har inte underhållits sedan 2009 förutom smärre ytskiktsförbättringar. Nu bedöms skicket på bland annat fönstren vara så pass dåligt att det är dags att vidta åtgärd. Kostnaderna för att renovera dessa två hus bedöms ej motiverbar med tanke på den låga hyresnivån samt svårigheten att vid en renovering höja hyran.

Vilhelmina

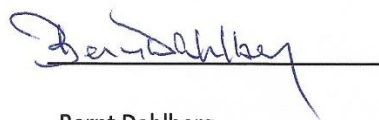
2024-05-06

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andre Dackmo", written over a horizontal line.

Andre Dackmo

Vilhelmina

2024-05-06

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bernt Dahlberg", written over a horizontal line.

Bernt Dahlberg