

Arbets- och företagsnämnden

Bostäder för nyanlända invandrare med uppehållstillstånd

Förslag till beslut

1. Arbets- och företagsnämnden antar kriterier vid införskaffning av bostäder för nyanlända invandrare med uppehållstillstånd.
2. Arbets- och företagsnämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att notera informationen till protokollet.

Sammanfattning

Arbete och företagsnämnden återremitterade ärendet AFN2015/108-231 vid nämndsammanträdet den 11 november 2015. Fördjupade synpunkter på frågeställningar belyses här för att ge nämnden mer information och bakgrund för att ta beslut kring de kriterier som ska beaktas i framtagandet av bostäder för nyanlända invandrare med uppehållstillstånd och vid upprättandet av kontrakt med hyresgäst. Kriterierna som ska användas som riktlinjer för de tjänstemän som operativt arbetar med frågan och finns presenterade i bilaga 3, hanterar följande aspekter:

- Korta hyreskontrakt med gemensamt åtagande
- Traditionella bostadsmiljöer i alla kommundelarna
- Boendestandard som är gängse för respektive boendeform

2015-11-27

TJÄNSTESKRIVELSE
AFN 2015/108-231

Ärendet

Bakgrund

Arbets- och företagsnämnden återremitterade ärende AFN 2015/108-231 ”bostäder för nyanlända invandrare med uppehållstillstånd” med följande uppdrag att till möte i december ta fram ett beslutsärende som ska vara styrande och gå till kommunstyrelsen för information.

- a) Där de ekonomiska konsekvenserna av olika boende alternativ finns beskrivna, både på samhällsnivå och för kommunen.
- b) Vilka konsekvenser olika boendeformer kan få för integrationsprocessen.
- c) Vilka krav som kan ställas på bostadsstandard utifrån kommande behov av bostad för ett stort ökat antal nyanlända, så att boendestandarden blir hållbar ekonomiskt och de nyanlända får incitament att komma i egen försörjning och eget permanent boende.
- d) Vilka konsekvenser riksdagens föreslagna förändring av förordningen i plan-och byggförordningen kan få för bostäder till nyanlända.

Dessa frågeställningar belyses nedan för att ge nämnden en bakgrund för att ta beslut kring de kriterier som ska beaktas i framtagandet av bostäder för nyanlända invandrare med uppehållstillstånd och vid upprättandet av kontrakt med hyresgäst. Kriterierna finns presenterade i bilaga 3 och ska användas som riktlinjer för de tjänstemän som operativt arbetar med frågan.

Bostaden som en viktig komponent för integration

Ett hållbart Nacka för alla innebär bland annat att mångfalden och variation av bostäder och människor är viktiga förutsättningar för en levande kommun. Ambitionen med bostadsförsörjningen till nyanlända är att den ska möjliggöra en god integration i samhället. En bra boendemiljö skapar engagemang för den egna närmiljö och förutsättningar för ett bra socialt kapital. Det medför i sin tur trygghet och tilltro till den egna kapaciteten och förmågan, vilket bland annat är viktigt för att kunna etablera sig på arbetsmarknaden och komma till egenförsörjning.

I ett läge där bostadssituationen är akut och ett stort antal nyanlända invandrare med uppehållstillstånd som ska beredas ett boende kan denna målsättning dock inte längre uppfyllas, utan bostadsstandarderna måste hållas på en lägsta acceptabel nivå, om kommunen ska ha en rimlig chans att ordna bostäder åt alla dem som kommer anvisas till Nacka. Det ska vara en acceptabel standard, med värme, vatten, bad-, toalett, tillgång till kök, men inte mer. Boendeytan ska på samma sätt vara rimlig, men viss mått av trångboddhet måste accepteras. Kommunen tillhandahåller därmed ett första boende som är acceptabelt, men där det också finns incitament för de nyanlända att själva hitta lösningar för en bättre boendesituation, det vill säga de boenden som tillhandahålls av kommunen ska inte

2015-11-27

TJÄNSTESKRIVELSE
AFN 2015/108-231

betraktas som permanenta. Det är samtidigt viktigt att undvika utanförskap på såväl boende- som arbetsmarknaden. Mot bakgrund av detta är det viktigt att sträva efter:

- Korta hyreskontrakt med gemensamt åtagande där kommunens tillhandahåller en bostad och där hyresgästen deltar i arbetsmarknadsåtgärder.
- Traditionella bostadsmiljöer i alla kommundelarna
- Boendestandard som är acceptabel för respektive boendeform

Behovet av bostäder till nyanlända är stort. Möjlighet till integration utifrån dessa ambitioner måste ställas i relation till bland annat kostnader, tillgången på mark, lokaler och bostäder för att uppnå en ekonomiskt effektiv och ändamålsenlig integrationsprocess.

Olika boendialternativ och ekonomiska konsekvenser

Det finns i huvudsak fyra olika kategorier av bostadsalternativ för målgruppen:

- 1) Bostäder som hyrs ut direkt från privat fastighetsägare med eller utan hjälp från kommunen.
Detta bostadsalternativ är naturligtvis ett önskeläge men där utbudet tyvärr är begränsat.
- 2) Bostäder där kommunen äger fastigheten och hyr ut lägenhet i form av:
 - i) **Villor och radhus**
Kommunens kostnad för detta alternativ består av ränta- och avskrivningskostnader samt övriga driftkostnader som kan inkluderas i en hyra. Vid nyförvärv innebär det troligtvis att de månatliga kostnader blir relativt hög då redovisningsprinciper anger att en avskrivning ska ske. Om avskrivningskostnaden räknas bort så finns möjligheter till hyresnivåer som kan bäras av målgruppens hyresgäster. Det medför en ekonomisk risk att fastighetens värde kan vara lägre vid kommande försäljning, jämfört med införskaffningsvärdet.
 - ii) **Ombyggda verksamhetslokaler**
Kommunens kostnad består av ränta- och avskrivningskostnader på omställningsinvesteringar samt övriga driftkostnader. Om avskrivningstiden är kort i relation till investeringskostnaden så kan det uppstå hyresnivåer som överstiger hyresgästens betalningsförmåga.
- 3) bostäder där kommunen hyr in bostäder och hyr ut lägenhet form av:
 - i) **Inhyrning från enskilda privatpersoner.** Ofta del av hus eller enskilt hus på en fastighet.
Ett alternativ där kommunens kostnad varierar från objekt till objekt.
 - ii) **Inhyrning från större fastighetsägare.**
Ett alternativ där kommunens kostnad varierar från objekt till objekt.
- 4) **Bostadsrätter och andelslägenheter** där kommunen äger andelar och genom medgivande från föreningen hyr ut lägenheten.

2015-11-27

TJÄNSTESKRIVELSE
AFN 2015/108-231

Detta alternativ har samma ekonomiska förutsättningar som inköp av villor eller radhus. Skillnaden är att ingen avskrivning behöver ske på priset för andelen.

Sammanfattningsvis så finns det inget bostadsalternativ där det går att peka ut som ett för kommunen månatligt billigare alternativ i förhållande till övriga. Vid varje enskilt beslut bör det beaktas faktorer såsom kostnad, kvalitet ur ett integrationsperspektiv, påverkan på omgivningen samt ekonomisk risk.

Ändringar i plan- och byggförordningen – tillfälliga boenden

Regeringen föreslår lättnader vad gäller tillfälliga anläggningsboende, det vill säga boenden under utredningstiden innan beslut om uppehållstillstånd har fattats. Ett tillfälligt anläggningsboende definieras som en byggnad eller en del av byggnad som under en begränsad tid används för boende i förläggingsform inom ramen för Migrationsverkets mottagande (Promemoria: Anpassade krav för tillfälliga anläggningsboenden Näringslivsdepartementet 2011:338). De föreslagna ändringarna i plan- och byggförordningen avser bland annat att de tekniska egenskaperna på energihushållning och hushållning med vatten och avfall inte bör gälla ett tillfälligt anläggningsboende. Inte heller behöver ett tillfälligt anläggningsboende vara försett med hiss. Det tekniska egenskaperna avseende skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning, skydd mot buller, lämplighet för det avsedda ändamålet samt tillgänglighet och användbarhet bör anpassas till och avsteg från kraven göras i den utsträckning som är skäligen i förhållande till åtgärdens art, omfattning och varaktighet. Ändringar i plan- och byggförordningen föreslås träda ikraft i december 2015.

Eftersom förslaget enbart omfattar anläggningsboenden i Migrationsverkets regi är konsekvensen för kommunen framförallt att miljö- och byggnadsnämnden behöver göra Anpassningar och avsteg från kraven i plan och bygglagen och Boverkets byggregler. När det gäller bostäder för nyanlända invandrare som har uppehållstillstånd finns inga nya riktlinjer. För sådana bostäder är det däremot vanligt att man söker tidsbegränsade bygglov och då finns det en viss möjlighet att göra avsteg från de tekniska utformnings- och egenskapskraven. Det gäller framförallt kraven på tillgänglighet och energihushållning och värmeisolering. Vid permanent lov för bostäder har kommunen inga möjligheter att göra avsteg.

Ekonomiska konsekvenser

Under etableringstidens två år kommer nyanlända invandrare med uppehållstillstånd att få en etableringsersättning och eventuella bostadsbidrag utbetalad av Försäkringskassan. Utgångspunkten är att de bostäder tas fram ska ha en kostnad som innebär en hyresnivå som kan betalas av hyresgästens inom ramen för personens etableringsersättning.

2015-11-27

TJÄNSTESKRIVELSE
AFN 2015/108-231

Detta till trots så görs antagandet om att, antalet bostäder som ska ordnas fram och som ska åstadkommas på relativt kort tid, kommer att innebära att kostnaden drivs upp och genomsnittligt hamnar över hyresnivåer som överstiger hyresgästens betalningsförmåga. Vid anskaffning av bostäder kan även andra händelser inträffa som innebär kostnader för kommunen, såsom vakanstider innan inflyttning, hyresskulder, kostnader för onormalt slitage och realisationsförluster vid avyttring av fastigheter.

Den prognostiserade kostnaden uppgår till 2,0 miljoner kronor för ovanstående händelser under år 2016 och finns avsatt i den föreslagna internbudgeten för nämnden. Beräkningen är baserat på kostnad år 2016 bostäder för 350 personer vid halvårsskiftet år 2016.

Konsekvenser för barn

För barns konsekvenser är det viktigt att nya nackafamiljer integreras så fort som möjligt. Mixade klasser är viktigt för att skapa en naturlig grund för få nya vänner. För dessa barn är det därför viktigt att beakta dessa kriterier vid val av bostäder samt hur kommunen, tillsammans med de nyanlända aktivt arbetar med en bra integrationsprocess.

Bilagor

1. Protokollsutdrag paragraf 6, från nämndmöte den 11 november 2015
2. Tjänsteskrivelse AFN 2015/108-231 paragraf 6 nämndmöte den 11 november 2015
3. Kriterier för bostäder för nyanlända invandrare med uppehållstillstånd

Carina Filipovic
Enhetschef
Arbete och företagsenheten

Susanne Broman Kjulsten
Samhällsplanerare
Arbete och företagsenheten