

Arbets- och företagsnämnden

## **Bostadsförsörjning till nyanlända invandrare**

### **Förslag till beslut**

1. Arbets- och företagsnämnden noterar redovisning kring bostadsförsörjning för nyanlända nackabor.
2. Arbets- och företagsnämnden föreslår kommunstyrelsen att notera arbets- och företagsnämndens redovisning kring bostadsförsörjning för nyanlända nackabor.
3. Arbets- och företagsnämnden beslutar att uppdra att aktiviteter genomförs i syfte att det tillkommer bostäder för 549 nyanlända nackabor fram till och med år 2018 på privata fastigheter.

### **Sammanfattning**

Den 1 mars 2016 trädde lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen) i kraft som innebär ett gemensamt ansvar för mottagandet. Enligt bosättningslagen är en kommun skyldig att efter anvisning ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. För i år ska bostäder för 366 personer ombesörjas av kommunen, varav merparten av personerna anländer under hösten. För åren 2017 och 2018 visar preliminära beräkningar ett mottagande om 498 respektive 585 personer. Det innebär ett samlat behov av bostäder för knappt 1 450 nya nackabor under åren 2016 till 2018. Av dessa har kommunen ordnat fram bostäder för 43 personer fram till mitten på april i år. Det kvarstår ett behov av att ombesörja bostäder för 1 395 personer fram till och med år 2018. Arbets- och företagsnämnden föreslås därför att besluta om att uppdra att aktiviteter genomförs i syfte att det tillkommer bostäder för 549 nyanlända invandrare fram till och med år 2018 på privata fastigheter, motsvarande 9 300 kvadratmeter boyta.

## Ärendet

### Ny bosättningslag mottagande nyanlända invandrare

Den 1 mars 2016 trädde lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen) i kraft som innebär ett gemensamt ansvar för mottagandet. Enligt bosättningslagen är en kommun skyldig att efter anvisning ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Syftet med lagen är att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och påbörja sin etablering på arbetsmarknaden och i samhällslivet. Bosättningslagen omfattar nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande enligt vissa bestämmelser i utlänningslagen och deras anhöriga. Anvisningar till kommunerna omfattar nyanlända som är registrerade och vistas vid Migrationsverkets anläggningsboenden samt kvotflyktingar.

### Behov av bostäder för 1 438 nya nackabor åren 2016 till 2018

Arbetsförmedlingen har, efter beaktande av Nacka kommuns synpunkter, fastställt årsplaneringen för år 2016 enligt figur 1 nedan. För i år ska bostäder för 355 personer ombesörjas av kommunen, varav merparten av personerna anländer under hösten.

Figur 1) Mottagandet år 2016

Månad	Jan-apr	Maj	Jun	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Sum
Antal via Arbetsförmedlingen	43	22	10	6	26	39	90	82	318
Antal kvot			15		14	8			37
<b>Summa</b>	<b>43</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>40</b>	<b>47</b>	<b>90</b>	<b>82</b>	<b>355</b>

### Ännu större mottagande åren 2017 och 2018

Migrationsverkets handläggning av ansökningar från asylsökande som anlände under hösten 2015 förväntas ta hela 2016 i anspråk. Det betyder att det antal personer som behöver kommunplacering kommer att öka markant under 2017 och 2018. Preliminära beräkningar, utifrån nuvarande fördelningskvoter, anger ett mottagande för Nacka kommuns del på 498 respektive 585 personer för år 2017 respektive 2018. Det innebär ett samlat behov av bostäder för knappt 1 500 nya nackabor under åren 2016 till 2018. För tiden efter år 2018 finns mycket osäkra prognoser om behov av bostäder för nyanlända nackabor. Det är möjligt att antalet flyktingar som söker skydd inom EU kommer vara på en relativt hög nivå även efter år 2018 och att bostadsförsörjning för nya nackabor kan bli en permanent verksamhet inom kommunens ansvarsområden.

### Bostadsförsörjningen fram till i dag

Föregående år tog Nacka kommun emot 119 nyanlända nackabor där kommunen ordnade med bostad till dessa. Fram till mitten på april i år har ytterligare 43 nyanlända flyktingar fått bostad genom kommunen. Totalt är det 162 personer som fått bostad under åren 2015 och 2016. Av dessa är merparten, 94 personer, ett resultat av ombyggnation av kommunen ägda fastigheter. Totalt 58 personer har fått bostad genom en privat fastighetsägare; enskild



person, företag eller organisation. Totalt handlar det om knappt 2 800 kvadratmeter bostadsyta till en genomsnittlig hyra på 1 654 kronor per kvadratmeter och år.

**Figur 1) Utfall bostadsförsörjning år 2015 och 2016**

Bostadstyp	Antal personer	Antal kvm	Antal kvm/person	Kronor/kvm/år
Privata fastighetsägare, företag och organisationer	35	642	18	1 189
Privata fastighetsägare, enskilda personer	23	424	18	1 794
Kommunens fastigheter, ombyggnation	99	1 617	16	1 770
Kommunens fastigheter, inköp bostäder	5	95	19	1 980
<b>Summa</b>	<b>162</b>	<b>2 778</b>	<b>17</b>	<b>1 654</b>

### Omsättning och omflyttning av boende

Ambitionen i Nacka kommun, är att erbjuda en första genomgångsbostad under två år. För vissa bostäder, hos till exempel privatpersoner, kan kontraktstiden vara kortare än två år. Där kan kommunen behöva ansvara för att erbjuda en ny genomgångsbostad. Under etableringstiden på två år ska stöd ges för att få ett eget första bostadskontrakt. Men nyanlända kommer även att söka egna lösningar för jobb och bostad. En del av de nyanlända flyttar till en annan kommun. Sammantaget görs bedömningen att det inte kommer att finnas bostäder för återanvändning.

### Den fortsatta planeringen

Det återstående behovet av bostäder uppgår till drygt 23 700 kvadratmeter, för 1 395 personer, fram till och med år 2018. I år finns behov av lösningar för 312 personer, motsvarande drygt 5 300 kvadratmeter boyta. Det finns identifierade bostadsobjekt som projekteras med och som uppgår till en samlad bostadsyta på drygt 3 100 kvadratmeter, motsvarande för cirka 185 personer. Det största objekten består av modulbyggnationer byggda på kommunens fastigheter med tillfälliga bygglov. Dessa objekt kommer innehålla bostäder för 115 personer, runt 2 000 kvadratmeter boyta. Ovan innebär att det idag inte finns identifierade bostadsobjekt för knappt 2 200 kvadratmeter, motsvarande 127 nyanlända nackabor som ska få ett boende via kommunen i år.

**Figur 1) Planering 2016 till 2018**

Bostadslösning	2016			2017	2018	Summa kvarstår
	Genomfört	Kvarstår	Summa			
Antal personer	43	312	355	498	585	1 395
Antal kvadratmeter	731	5 304	6 035	8 466	9 945	23 715
Privata fastighetsägare	51	2 264	2 315	3 247	3 815	9 326
Kommunens fastigheter	680	3 040	3 720	5 219	6 130	14 389
Andel privata fastighetsägare	7	43	38	38	38	39



### **En av tre bostäder beräknas tillkomma på privata fastigheter**

Andelen bostäder som i år beräknas tillkomma genom privata fastigheter uppgår till 38 procent, motsvarande knappt 2 250 kvadratmeter. För åren 2017 och 2018 har det antagits att andelen bostäder som kommer till på privata fastigheter är lika stor som det som tas fram i år. Det innebär att ytterligare knappt 7 100 kvadratmeter ska tillföras dessa år genom privata initiativ. Det pågår en rad aktiviteter för att stimulera tillkomsten av bostäder inom detta alternativ. Som exempel har kommunen bjudit in till samtal med större fastighetsägare för att diskutera möjligheter att bygga eller investera i boenden för nyanlända eller andra grupper som behöver bostad. Kommunen har dessutom bjudit in fastighetsägare, bostadsbolag och markägare på ett öppet hus tisdagen den 10 maj för att utveckla samarbeten kring olika typer av bostäder. Fokus är att hitta innovativa bostadslösningar för såväl nyanlända nackabor och nyutflugna ungdomar som för dem som vill bo mindre, smartare eller helt enkelt annorlunda än tidigare. Deltagarna får möjlighet att diskutera nya boendelösningar med politiker och sakkunniga samt spåna nya idéer i en kreativ idé-studio. Kommunen har framgångsrikt hittat rutiner för att hyra bostäder av Nackabor för att i sin tur hyra ut till nyanlända familjer. För att nå fler nackabor med denna möjlighet kommer en kampanj att genomföras via olika media under våren. Goda exempel och praktisk information hur man går tillväga ska presenteras för att locka fler att anmäla sitt intresse till kommunen. Arbets- och företagsnämnden föreslås besluta att uppdra att aktiviteter genomförs i syfte att det tillkommer bostäder för 549 nyanlända invandrare fram till och med år 2018 på privata fastigheter, motsvarande 9 300 kvadratmeter boyta.

### **Två av tre bostäder behöver tillkomma genom nyttjande av kommunens fastigheter**

De återstående drygt 13 000 kvadrat behöver tillkomma genom nyttjande av kommunens fastigheter, befintliga eller tillkommande. Det finns många varianter på olika bostadslösningar på kommunens fastigheter, såsom ombyggnation av tidigare verksamhetslokaler, inköp av villor, byggnation av modulbostäder av tillfällig art m.m. En intressant variant är att kommunen genom markanvisningstävling eller direktanvisning kan överlåta eller upplåta mark, där kommunen genom avtalsbestämmelser säkerställer att byggnaden används för bostadsändamål, som kommunen anger. Vid en upplåtelse av tomträtt hålls tomträttsavgälden nere så länge fastigheten används för det ändamål som kommunen angav i anvisningen. Vid en försäljning säkerställer kommunen att fastigheten används för det avsedda ändamålet genom vite eller tilläggsköpeskilling.

## Ekonomiska konsekvenser

### Hyresgästens betalningsförmåga

De bostäder som kommunen hyr ut till nyanlända nackabor ska primärt finansieras genom hyresintäkter från hyresgästerna. Hyresgästerna har intäkter i form av etableringsersättning, bostadsbidrag m.m. Deras maximala förmåga att betala hyreskostnader med dessa intäkter uppgår till cirka 6 500 kronor för ensamstående eller makar/sammanboende. För barnfamiljer uppgår den maximala hyresnivån till knappt 9 000 till knappt 10 000 kronor för barnfamiljer med ett barn respektive tre barn. Se figur 1 nedan. Det motsvarar en genomsnittlig hyreskostnad på cirka 2 000 kronor per kvadratmeter och vid en boyta på 20 kvadratmeter. Hyreskostnaden per kvadratmeter kan proportionellt öka vid en mindre boyta per person. De bostäder som idag hyrs ut till nyanlända flyktingar och som har anvisats Nacka kommun under år 2015 och 2016 har en genomsnittlig hyreskostnad på 1 654 kronor per kvadratmeter och den genomsnittliga boytan är 17 kvadratmeter.

Om de bostadslösningar som kommunen tar fram har hyresnivåer som överstiger hyresgästens betalningsförmåga så är risken stor att hyresgästerna behöver ekonomiskt bistånd för att kunna betala hyran. Detta är inte bara negativt utifrån att det uppstår en kostnad för kommunen utan även för den enskilde att vara beroende av ekonomiskt bistånd och därmed behöva leva på existensminimum med den oro och minskat handlingsutrymme detta medför. Dessa kostnader är svåra att uppskatta. Hålls hyreskostnaderna på framtida bostäder på samma eller lägre nivå i förhållande till nuvarande bostäder så blir kostnaden för kommunen relativt begränsad.

Om, hypotetiskt, tio procent av hushållen får en hyresnivå som med 50 procent överstiger deras betalningsförmåga och att 80 procent av dessa hyresgäster får ekonomiskt bistånd för att betala denna kostnad så uppstår en kostnad för kommunen på drygt två miljoner kronor årligen med 1 300 hyresgäster. Ovan beräkning ska ses som illustration och storleksförhållanden och inte som ett precist prognosantagande.

Figur 1) Ekonomiskt utrymme hyreskostnad

Bidrag	Ensam- stående	Makar/ Sammanboende	+ 1 barn (10 år)	+ 2 barn (10, 15 år)	+ 3 barn (3, 10, 15 år)
Barnbidrag			1 050	2 250	3 754
Bostadsbidrag			3 400	4 200	5 200
Etableringsersättning	6 470	12 940	12 940	12 940	12 940
Etableringstillägg barn			800	2 300	3 100
Bostadsersättning, miximalt	3 900				
<b>Summa bidrag</b>	<b>10 370</b>	<b>12 940</b>	<b>18 190</b>	<b>21 690</b>	<b>24 994</b>
Norm för ekonomiskt bistånd	-3 890	-6 370	-9 300	-12 980	-15 020
<b>Kvar till hyra</b>	<b>6 480</b>	<b>6 570</b>	<b>8 890</b>	<b>8 710</b>	<b>9 974</b>



### **Egen försörjning är den stora utmaningen**

Bostad är, förutom att komma in på arbetsmarknaden, en av nyckelfaktorerna för ett väl fungerande flyktingmottagande och en effektiv etableringsprocess. I detta finns den stora ekonomiska utmaningen kring Nacka kommuns mottagande av nya nackabor. Om de nyanlända nackabon inte har egen försörjning efter etableringsperioden så finns stora risker att den enskilde kommer vara i behov av ekonomiskt bistånd för sin försörjning. På riksnivå finns statistik som anger att det tar cirka åtta år innan hälften av invandrarna har egen försörjning genom arbete. Om inte etableringsprocessen förbättras väsentligt så riskerar Nacka kommun få väsentligt högre kostnader för utanförskapet, bland annat i form av ekonomiskt bistånd.

### **Konsekvenser för barn**

Många av de nyanlända nackaborna är barn. En av barnkonventionens grundpelare är principen om barnets bästa (artikel 3). Vid alla åtgärder som rör barn ”ska barnets bästa komma i främsta rummet”. Denna princip gäller vid alla åtgärder som rör barn vare sig de vidtas av offentliga eller privata sociala välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ och har därför en mycket vidsträckt betydelse. De nyanlända barnens boendesituation kan antas ha stor betydelse barnets integration och allmänna välbefinnande.

Malin Westerback  
Arbetsmarknadsdirektör

Jonas Bisander  
Processutvecklare  
Arbets- och företagsenheten