

Ekonomi och ansvar för bostadsförsörjning för sociala behov

Promemorians innehåll

Denna promemoria redovisar ansvarsfördelning inom kommunen för det som sammantaget benämns *bostäder för sociala behov*.

Bakgrund

Fram till år 2015 avsåg arbetet med bostadsförsörjning i huvudsak bostäder för socialnämndens behov och omfattade drygt 200 objekt. Cirka 40 individer bedömdes årligen vara i behov av bostad genom kommunens försorg och behovet kunde till stor del tillgodoses genom objekt som redan fanns inom kommunens redan ägda eller inhyrda bestånd. Överskjutande behov kunde tillgodoses genom ett fåtal ytterligare objekt som hyrts in till kommunen från bostadsbolag och därefter hyrts ut av kommunen i andra hand.

Från 2016 ökar behovet av bostadsförsörjning kraftigt. Fram till år 2020 planeras för en ökning från drygt 200 till ungefär 700 objekt för att tillgodose behovet av bostäder för sociala behov. Det ökade behovet kommer från arbets- och företagsnämndens uppdrag kopplat till bostäder för nyanlända. Den samlade behovet¹ bedöms omfatta bostäder för ytterligare cirka 570 personer år 2017 och därefter årligen för 200 - 270 tillkommande personer. Varje person beräknas bo i bostaden under en begränsad tid, som regel två år. Detta finns med som en förutsättning för uppskattningen ovan om antalet bostäder som beräknas behöva tillkomma. Om tiden till egen bostad blir längre ökar behovet av bostäder i motsvarande mån.

Med en ökande omfattning av bostäder inom kommunens innehav följer utökade krav på styrning och förvaltning samt struktur för att hantera ansvarsfördelning mellan nämnder och enheter.

Bostadsförsörjningen för sociala behov

Kommunen har enligt socialtjänstlagen skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå, vilket under vissa omständigheter inkluderar en bostad. Kommunen är enligt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen) ansvarig för att nyanlända nackabor får en bostad.

¹ Per 2017-05-30 i ärende till kommunstyrelsen om genomförandeplanering

Ansvar för bostadsförsörjning för det som gemensamt kallas *sociala behov* är delat mellan socialnämnden och arbets- och företagsnämnden. Något förkortat är ansvarerna uttryckta på följande sätt.

- Socialnämnden ansvarar ² för kommunens uppgifter inom socialtjänsten avseende individ- och familjeomsorg - med undantag för de uppgifter som åligger arbets- och företagsnämnden.
- Arbets- och företagsnämnden ansvarar ³ för fullgörande, uppföljning och utvärdering av uppgifter som enligt lag eller författning ankommer på socialnämnd, annan kommunal nämnd eller annars åligger kommunen *avseende mottagande av flyktingar, inkluderande ensamkommande barn och ungdomar*. Detta innebär att kommunens skyldigheter enligt bostättningslagen ligger inom arbets- och företagsnämndens ansvarsområde.

Arbets- och företagsnämnden respektive socialnämnden prognostiserar årligen behovet av bostäder på femton års sikt som en del av det så kallade ramärendet som årligen startar arbetet med mål och budget för kommunens ansvarsområden.

Arbets- och företagsnämndens och socialnämndens prognoser vägs samman med befintlig information om tillgängliga bostäder inom kommunens bestånd. Därefter beräknas ett tillkommande behov av bostäder via en genomförandeplanering som beskriver hur tillkommande bostadslösningar kan levereras. Enheter⁴ under kommunstyrelsen ansvarar för att ta fram en sådan genomförandeplanering som ligger till grund för förslag till ramärende för mål och budget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansvarar för att ta förslag till detaljplaner samt för prövning av bygglovsansökningar och tillsyn på det området. Den har inte ett eget ansvar för bostäder för sociala behov.

Ansvar för att det finns bostäder för kommunens behov

I kommunstyrelsens reglemente⁵ ingår det att kommunstyrelsen ska bevaka tillgången på bostäder för behov inom kommunens ansvarsområden. För tjänstemannaorganisationen innebär det att enheter inom fastighetsområdet har i uppdrag att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva bostäder för kommunala behov, säkerställa aktiv strategisk planering, samt förvalta och utveckla dessa bostäder⁶. Kommunfullmäktiges program för markanvändning ger möjlighet till situationsanpassade villkor vid försäljning

² § 2 punkten B i socialnämndens reglemente

³ § 2 punkten D i arbets- och företagsnämndens reglemente

⁴ lokalenheten, enheten för fastighetsutveckling och enheten för strategisk stadsutveckling

⁵ § 2, punkten H.3 i kommunstyrelsens reglemente

⁶ Se fastighetsstrategi, avsnitt Uppdrag. Antagen av kommunstyrelsen 14 okt 2014. Strategin är under omarbetning.

eller tomträttsupplåtelse, i form av krav på låg boendekostnad och bostäder för sociala behov.

Kommunstyrelsen kommer framöver att årligen i samband med att genomförandeplaneringen för bostadsförsörjningen uppdateras föreslås besluta att;

- ge uppdrag till lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling om inhyrning, produktion och förvärv av bostäder. Detta sker vid sammanträde i samband med beslut om ramärendet (preliminärt i juni).
- besluta om nivå för intern schablonkostnad per bostadskategori. Detta sker vid sammanträde i samband med beslut om ramärendet (preliminärt i juni).

Förvaltning av bostäder, inklusive inhyrning och uthyrning av bostäder, ryms inom ansvaret att förvalta lokaler och mark som beskrivs i kommunstyrelsens reglemente⁷.

Bostadsförvaltning ingår i lokalenhetens uppdrag. Lokalenheten ansvarar också för kontakt med externa hyresvärdar. I vilka fall beslut om att hyra in, bygga eller förvärva bostad kan fattas av tjänsteman framgår av kommunstyrelsens delegationsordning.

Hyressättning

Ansvaret för hyressättning för den boende ingår i lokalenhetens uppdrag enligt ovan kring uthyrning och förvaltning. Hyressättning för den boende sker utifrån bruksvärdeshyra.

Grunden för bruksvärdeshyran är läget, storleken, standard, närhet till service och kommunikationer samt förhållandet till andra liknande lägenheter i området. En möblerad lägenhet innebär tillägg till hyran. Likvärdiga lägenheter har samma hyresnivå oavsett antal personer som bor i lägenheten.

Beslut om bostad och åtaganden i samband med detta

Bosättningslagen ger en lagstadgad rätt till bostad för nyanländ med uppehållstillstånd. Tilldelningen av den enskilda bostaden föregås därför inte av ett specifikt biståndsbeslut. I andra fall, där behovet av en bostad ska prövas individuellt, är det arbets- och företagsnämnden eller socialnämnden som fattar det enskilda biståndsbeslutet. Beslutanderätten kan delegeras till tjänsteman. Beslut inom arbets- och företagsnämndens ansvar fattas av tjänsteman inom etableringsenheten och inom socialnämndens ansvar av tjänsteman inom omsorgsenheten. Förutom att bevilja stöd i form av bostad kan beslut fattas om att ompröva rätten till det stödet och upphörande av stödet.

Om någon inte längre har rätt till bostad ska ett beslut fattas om att säga upp hyresavtalet. Det beslutet ligger inom kommunstyrelsens ansvar och kan delegeras till tjänsteman inom lokalenheten. I ansvaret för hyresavtal med den enskilde individen ingår att hantera besittningsskyddsavstående och att ha rutiner så att inte besittningsskydd uppstår.

Etableringsenheten respektive omsorgsenheten ansvarar för att följa upp och ompröva insatsen, att upprätta skriftlig handlingsplan för varje person som en bostad tillhandahålls

⁷ § 2, punkten I.1i kommunstyrelsens reglemente

för och att följa upp denna. Etableringsenheten respektive omsorgsenheten ansvarar för att säkerställa att respektive hyresgäst har förutsättningar för att följa gällande ordningsregler samt uppföljning av att dessa följs på individuell nivå.

Beslut om vem som ska få vilken bostad

Prioriteringar mellan individer som har rätt till bostad genom kommunens försorg avgörs i dialog mellan etableringsenheten och omsorgsenheten samt genom det arbete med matchning som genomförs internt på respektive enhet. Matchning av specifikt hushåll till specifik bostad görs av etableringsenheten (nyanlända) respektive omsorgsenheten (övriga), efter det att dialog om prioriteringar mellan enheternas behov av bostad förts.

Lokalenheten ansvarar för att sammankalla till de arbetsmöten som hålls för detta ändamål. Resultatet av prioriteringarna ligger till grund för uthyrning av bostäder som lokalenheten ansvarar för.

Att tillhandahålla bostäder i takt med behov

Nedan visualiseras den arbetsgång som ovan beskrivits.



Schablon för att beräkna och fördela kostnader för bostäder

En modell för schabloniserad beräkning av social- och arbets- och företagsnämndernas kostnader för bostäder har tagits fram. Modellen utgår ifrån en schablonisering utifrån externa kostnader för kommunstyrelsen där kostnader för att anskaffa en bostad, oavsett om detta sker genom inhyrning, nybyggnation eller förvärv, planerat underhåll och administration ingår.



Schablonkostnaden anges per bostadskategori, kvadratmeter och år, och summeras utifrån aktuellt antal kvadratmeter. Summan är den ersättning som kommunstyrelsen, genom lokalenheten, får för bostadslösningen. Om hyresgästen inte har betalningsförmåga motsvarande schablonen, täcks den kostnaden av arbets- och företagsnämnden respektive socialnämnden.

Detta arbetssätt gör att socialnämnden respektive arbets- och företagsnämnden enklare kan budgetera för kostnaderna. Det innebär också att samtliga frågor och delfakturor som kan härröras till objektet hanteras inom bostadsförvaltningen inom lokalenheten. Uppföljning och analys av kostnaderna sker per tertial.

Kostnader för skador och onormalt slitage

En hyresgäst ansvarar enligt 12 kap 24-24a §§ jordabalken för skador och onormalt slitage i bostaden. Om sådana kostnader uppstår ansvarar lokalenheten för att dessa debiteras hyresgästen. I det fall ersättning uteblir vidtar etablerings- respektive omsorgsenheten åtgärder för att få till stånd en avbetalningsplan. Kostnaden belastar under tiden arbets- och företagsnämndens (etableringsenhetens) eller socialnämndens (omsorgsenhetens) budget samtidigt som skulden kvarstår hos hyresgästen. Dessa kostnader ingår alltså inte den schablon som tagits fram enligt ovan. Uppföljning och analys av kostnaderna sker per tertial.

Schablonkostnad per bostadskategori

För år 2017 definieras schablonkostnad per bostadskategori enligt tabellen nedan. Schablonkostnaden tillsammans med den planering av bostäder som tas fram årligen kan utgöra grund för kostnadsbudget för den nämnd som ansvarar för behov av bostad.

	Schablon kr/kvm/år
A. Inhyrning kommersiella aktörer	2 450
B. Inhyrning privatpersoner	2 950
C. Egen fastighet, permanent bygglov	2 600
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	2 750
E. Bostadsrätt	2 150

I samtliga fall är schablonkostnaden beräknad utifrån ett flertal variabler. Beräkningarna per kategori återfinns i den årliga genomförandeplanen.

Inhyrning kommersiella aktörer

Schablonkostnaden är 2 450 kronor per kvadratmeter och år.

- Som utgångspunkt finns ett urval av tre inhyrningsobjekt som är aktuella under perioden 2016-2017, där avtalsparten i samtliga fall är en bostadsaktör.
- Varje objekt är en flerbostadslösning som innebär bostad för 15-100 personer.



- Kostnaderna för dessa objekt faller inom spannet 2 100-2 238 kronor per kvadratmeter och år.
- Yta per person och år faller inom spannet 19-28 kvadratmeter.

En avstämning har skett gentemot tre mindre objekt, som ger bostad för 2-4 personer per objekt, vilket visar att dessa objekt har motsvarande kostnadsnivåer beräknad per kvadratmeter och år.

Genomförd avstämning gentemot ett flertal inhyrningsobjekt från kommersiella aktörer som inte är traditionella bostadsaktörer, men som hyr ut bostad, visar att kostnaderna hamnar högre än ovan nämnda. Ett antagande är att inhyrningsobjekt med högre kostnader påverkar genomsnittspriset med 100 kr per kvadratmeter och år.

Inhyrning via kommersiella aktörer prioriteras, såväl via bostadsbolag som genom andra kommersiella fastighetsaktörer.

Beräknade kostnader för underhåll är 100 kronor och administration är 50 kronor per kvadratmeter och år.

Inhyrning privatpersoner

Schablonkostnaden är 2 950 kronor per kvadratmeter och år

- Som utgångspunkt finns ett urval av drygt 20 inhyrningsobjekt som ger en genomsnittlig kostnadsnivå på 2 809 kr per kvadratmeter och år.
- Beräknade kostnader för underhåll är 100 kr och administration är 50 kr per kvadratmeter och år.

Bostadsrätter som kommunen köper

Schablonkostnaden är 2 150 kr per kvadratmeter och år.

- Ett genomsnitt av ca 50 objekt ger en genomsnittlig kostnad på 1 946 kronor per kvadratmeter och år.
- Beräkningen inkluderar avgift till bostadsrättsföreningen och räntekostnader och administrationskostnader, dock inte avskrivningskostnader.
- Dessutom inkluderas 100 kronor för underhåll.

Bostäder som byggs på kommunens egna fastigheter med tidsbegränsat lov

Schablonkostnaden är 2 750 kr per kvadratmeter och år

- I beräkningen tas hänsyn till samtliga kostnader, som produktionskostnader och kapitaltjänstkostnader.
- Beräknade kostnader för vatten och el, underhåll och administration innefattas också i denna beräkning.
- Kostnaderna verifieras genom det uppförda objekt som finns, Kommunalvägen 7, som rymmer bostad för ca 40 personer.

Byggande på egen mark

Kommunen strävar efter att på egen mark kunna låta bygga tillfälliga bostäder för nyanlända, eventuellt i kombination med annat boende, t ex studentbostäder. I dessa fall medverkar kommunen, genom miljö- och stadsbyggnadsnämnden, också som myndighet vid tillämpning av lagstiftning som reglerar byggandet.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet syftar till att tydliggöra ansvarsfördelning och principer för fördelning av kostnader mellan nämnder och enheter inför tertialbokslut 2 år 2017 och inför beslut om mål och budget 2018-2020. Ekonomiska konsekvenser tydliggörs vid tertialuppföljning och mål och budget.

Konsekvenser för barn

PM:an syftar till att tydliggöra ansvarsfördelning och ge goda förutsättningar för prioritering av och planering för kommunala investeringar och förhyrningar avseende bostadsförsörjning för sociala behov. Tydlighet i arbetssätt förväntas långsiktigt bidra till att ge barn och övriga medborgare en vardag med integrerade, välkomnande och trygga bostäder som bidrar till att ge alla barn goda förutsättningar att tillgodogöra sig både utbildnings-, kultur-, idrotts- och fritidsverksamhet.