

2020-02-18

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2019/1048

Kommunstyrelsen

Anpassning av bostadsbeståndet för sociala ändamål

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen beslutar att ställa sig bakom planen för anpassning av bostadsbeståndet för sociala ändamål i enlighet med tjänsteskrivelsen daterad den 18 februari 2020.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen har ett bestånd av bostäder för sociala ändamål. Att få en bostad för sociala ändamål är en biståndsbedömd insats och ges under en tidsbegränsad period. Beslut om att få en bostad tas av socialnämnden eller arbets- och företagsnämnden. Enheten för fastighetsförvaltning förvaltar och tillhandahåller de bostäder som kommen själv äger eller hyr in. Under 2015 och 2016 ökade kommunens bestånd av bostäder väsentligt till följd av många flyktingar kom till Sverige. Nu finns ett behov av att minska beståndet. Genom den anpassningsplan som redovisas i ärendet kommer antal bostäder att minska från över 600 till cirka 300. Anpassningen sker genom att se över hela beståndet så att kommunen långsiktigt har ett bestånd som både i antal, storlek och form av bostäder motsvarar det behov kommunen har. Arbetet bedrivs i nära samverkan med socialnämnden och arbets- och företagsnämnden.

Bakgrund

Bostäder för sociala ändamål omfattar bostäder för nyanlända, ensamkommande unga, tillfälligt boende, sociala kontrakt och träningslägenheter. Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för att säkerställa ett bestånd av bostäder för sociala ändamål som i så stor utsträckning som möjligt motsvarar behovet, och hyr ut dessa till omsorgsenheten och etableringsenheten. Enheten för fastighetsförvaltning sköter hyresavtal, debiteringar m.m. till den enskilde hyresgästen men det är omsorgsenheten och etableringsenheten som ansvarar för behovsprövning, placering, omflyttning och uppsägning. Intäkterna i form av hyra från den enskilda hyresgästen tillfaller omsorgsenheten respektive etableringsenheten.

Bostadsbeståndet för sociala ändamål

Bostadsbeståndet består av ett flertal olika bostadslösningar; egenägda bostadsfastigheter, bostadsrätter, inhyrda bostadsfastigheter eller inhyrda enskilda bostadsrätter och hyresrätter. Bostadsbeståndet kan redovisas på olika sätt. Ett är



lägenheter/objekt där en lägenhet/ett objekt kan innehålla en eller flera bostäder. Ett annat sätt är att redovisa antal bostäder. I detta ärende redovisas beståndet i antal bostäder som kommunen har. En stor andel av bostäderna anskaffades under perioden 2015-2017 när behovet ökade mycket kraftigt till följd av de nyanlända som anvisades till kommunen. Ökningen skedde främst genom köp av bostadsrätter, inhyrning av privata bostäder och nybyggnation av paviljonglösningar. Lika snabbt som behovet av bostäder ökade har en kraftig nedgång i behov skett under 2019. I januari var antalet bostäder 625 stycken. Under 2020 fortsätter arbetet med anpassningen av beståndet för att svara mot behovet. Utifrån det behov kommunen idag har av bostäder för sociala ändamål bedöms antalet kunna minska till cirka 300 bostäder.

Anpassning av bostadsbeståndet

Utifrån behovet av att anpassa bostadsbeståndet har enheten för fastighetsförvaltning, etableringsenheten och omsorgsenheten planerat ett omfattande anpassningsarbete under hösten 2019. Bostadsbeståndet har analyserats utifrån såväl ekonomiska som verksamhetsmässiga aspekter. Stort fokus har lagts på att säkerställa långsiktiga kostnadseffektiva lösningar och att optimera användningen av kommunens bostadsbestånd.

En grundläggande analys har gjorts gällande vad som långsiktigt ska behållas samt vad som ska avyttras till förmån för omflyttning till vakanta bostäder. Val av lägenheter/objekt som ska behållas långsiktigt utgår ifrån fastigheter som har flera bostäder/kontrakt i samma byggnad vilket är fördelaktigt ur förvaltningshänseende. Objekten har en hanterbar driftskostnad och en acceptabel kvalitet på bostäderna. Fokus har även legat på att behålla hyresrätter framför bostadsrätter och modulbostäder.

Anpassningsarbetet utgår från det bestånd som kan avyttras, såväl på kort som lång sikt, samt det som innebär större kostnadsbesparingar för kommunen. Merparten av de boende i kommunens bostäder har avstått besittningsskyddet vilket medför en enklare omflyttning där så krävs. Grundregeln är att bostäder för sociala ändamål tillhandahålls med avstående av besittningsskydd. Bostad för sociala ändamål är en biståndsbedömd insats, och den har man rätt till så länge behovet av insatsen finns. Historiskt har kommunen i en del fall inte bevakat frågan om besittningsskydd i tillräcklig omfattning och därför finns några få bostäder där den boende har besittningsskydd. För att få dessa upphäva behöver kommunen ta frågan till hyresnämnden. Dessa ärende drivs, men kräver betydande arbete och tar tid.

Avyttringsarbetet utgår dels från genomförandet av kommunfullmäktiges särskilda uppdrag om att sälja de bostadsrätter som inte behövs för att klara flyktingmottagandet, dels ytterligare objekt som på sikt inte behövs för att tillgodose kommunens behov av bostäder. Enheten för fastighetsförvaltning har under 2019 sålt 38 bostadsrätter. Under 2020 beräknas 60 objekt säljas och därefter ytterligare 40 objekt under 2021.

Utöver försäljning av bostadsrätter sker även försäljning av äldre förskolelokaler som byggts om till bostadsändamål och mindre fristående objekt samt rivning av uttjänta



objekt. Det sker också uthyrning till annan kommunal verksamhet och uppsägningar av större inhyrningar från privata fastighetsägare. En av de större inhyrningarna som kommer att avvecklas är de bostäder som kommunen hyrt in av HSB på Kvarnholmsvägen. Som en följd av det kraftigt ökade behovet av bostäder under 2015 och 2016 uppförde kommunen tre modulbostäder. Enheten för fastighetsförvaltning prövar olika alternativ för hur de bäst ska hanteras. I det prövas allt från att behålla, hyra ut till annan eller att avyttra.

Nedanstående tabell ger en sammanställning av den planering som finns för anpassning av bostadsbeståndet. Notera att antal bostäder kan komma att ändras inom respektive typ av bostäder, men att målsättning på totalt ca 300 bostäder ligger fast.

Typ av bostäder	Antal ca	Kommentar
Bostadsrätter avyttrade 2019	38	Klart
Bostadsrätter	60	Följer plan
Förskolelokaler anpassade som bostäder	32	På Jarlaberg
Modulbostäder	38	Flera alternativ finns
Inhyrda bostäder	124	Avvecklas fram till 2026
Egna bostäder	13	Bl a Boo Kyrkväg
Rivningar	8	Bl a Flädervägen
Summa	313	

Merparten av bostäderna kommer att avyttras under 2020 medan andra har hyrestider som löper till 2021 och kan avyttras först då. Takten på avyttringen styrs i stor utsträckning av takten på omflyttning av boende. Ansvar för beslut om flytt fattas av etableringsenheten respektive omsorgsenheten. Alla boende som har rätt till insats erbjuds ersättningsbostad i andra lediga objekt. Samtliga boende kommer emellertid inte att behöva erbjudas ett ersättningsboende då deras etableringstid går ut under det kommande året. Vissa boende hittar sin egen bostadslösning innan etableringstiden löper ut. Sådana lösningar hittas både i och utanför Nacka kommun. För att kunna använda bostäderna på bästa och mest effektiva sätt bör de boende erbjudas eller anvisas ett likvärdigt boende. Med den kraftiga anpassning som nu sker kommer emellertid detta inte alltid vara möjligt.

Anpassningen av bostadsbeståndet innebär en stor arbetsinsats för involverade enheter. För att det ska lyckas krävs ett nära samarbete där alla inblandande tar sitt ansvar för att hitta bra gemensamma lösningar. Avstämning på chefsnivå sker mellan enheten för fastighetsförvaltning, etableringsenheten och omsorgsenheten varje vecka för att säkerställa tempo i anpassning och för att kunna fånga upp eventuella problem eller



frågeställningar. En löpande dialog och ett nära samarbete pågår även mellan enheterna på medarbetarnivå för att kunna arbeta mot samma riktning.

Socialnämnden och arbets- och företagsnämnden kommer behandla ett informationsärende om hur anpassning av antal bostäder hanteras utifrån respektive nämnds ansvar.

Hur många bostäder behöver kommunen ha

Sammanfattningsvis innebär anpassningsplanen att antalet bostäder/kontrakt minskar från 625 till cirka 300 under 2021. För att kunna bedriva en effektiv bostadsförsörjning och ha ett flexibelt bestånd behöver kommunen ha en viss mängd tomma bostäder. Detta beror på att det måste vara tomt i bostaden för att nästa hyresgäst ska kunna flytta in, men också att åtgärder som besiktning av skick och städning m.m. samt eventuellt reparationsarbete måste utföras innan inflyttning. Vid försäljning av bostadsrätter måste också lägenheten vara tomställd inför visning. Detta kallas för vakansgrad och alla hyresvärdar har en viss vakansgrad. För hyresvärdar som har långa hyreskontrakt ligger vakansgraden på ca 1 procent. Av skälen som angavs ovan behöver kommunen ha en större vakansgrad. Bedömningen är att kommunen behöver en vakansgrad på cirka 5 procent. Viktigt att notera är att vakanta bostäder ska stå tomma kortare tid. Bostäder som står tomma längre tid ska avyttras. Vid ett bestånd på 300 bostäder motsvarar det cirka 15 bostäder. Det är möjligt att ha en lägre vakansgrad, men det måste ställas mot att kommunen kan behöva ta till hotelllösningar om det uppstår ett behov av bostäder och det inte finns några lediga bostäder att tillgå.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för bostäder för sociala ändamål uppgår till cirka 80 mkr 2019. Intäkterna från hyresgästerna uppgår till cirka 35 mkr/år utifrån att de betalar bruksvärdeshyra. Mellanskillnaden betalas av socialnämnden respektive arbets- och företagsnämnden. Kostnader för tomställda lägenheter som är uppsagda tas av enheten för fastighetsförvaltning. Minskningen av bostadsbeståndet kommer att innebära att kommunens nettokostnad minskar genom att kostnader för idag tomma bostäder försvinner. Under 2020 beräknas kostnaderna minska med ca 7-8 mkr och 2021 med 11-13 mkr. Resterande kostnader minskas under 2021-2022. Försäljningen av bostadsrätter och egna bostäder ger också en försäljningsintäkt.



NACKA
KOMMUN

Konsekvenser för barn

Anpassningen av bostadsbeståndet kan komma att påverka barn på grund av att omflyttning kan behöva ske. Omflyttning kommer ske så att barn kan fortsätta i den skola de går i idag. Idag finns det ett aktivt arbete och en pågående dialog mellan enheterna för att försöka möta behovet så långt som det är möjligt.

Mats Bohman
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning