

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/363

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Bilaga 3) Bostadskategorier

Här följer en beskrivning av bostadskategorierna, samt kostnader och yteffektivitet för respektive bostadskategori.

Bostadskategori: Inhyrning kommersiella aktörer

Kategorin inhyrning ifrån kommersiella aktörer rymmer lösningar som inhyrning av lägenheter ifrån bostadsbolag, inhyrning av korridorliknande flerbostadslösningar i tidigare kontorslokaler, samt den nybyggnation på tidsbegränsat lov som extern aktör utför som hyrs ut för ändamålet social bostadsförsörjning. Det senare kan vara styrt genom överenskommelse där kommunens mark arrenderas ut eller anvisas till privat aktör. Inhyrning från kommersiella aktörer sker i de flesta fall under en begränsad tid, utifrån avtal, som varierar ifrån cirka ett år till fleråriga avtal. I de fall kommunen hyr in bostäder från bostadsbolag är inhyrningsperioden obegränsad.

Inhyrning från kommersiell aktör är en process som initieras med grund i den externa aktörens kommersiella intressen och där affärsmässiga incitament är avgörande för om den externa aktören är intresserad av att sluta avtal. Erfarenheter visar att förväntningar från kommersiella aktörer i många fall skiljer sig kraftigt från kommunens bild av vilka kostnader som är möjliga att acceptera. Erfarenheter visar också att det finns fler aktörer som erbjuder bostadslösningar under förutsättning att kommunen kan erbjuda marken att bygga bostäderna på, än aktörer med tillgång till privatägd mark som önskar bygga bostäder för sociala ändamål för att erbjuda dessa till kommunala behov. Även i fall då kommunen erbjuder mark via arrende för nybyggnation på tidsbegränsat bygglov, visar erfarenheter att fler kommersiella aktörer skulle visa intresse för etablering av bostäder om villkor som längre hyresperiod än 5-10 år eller att vatten och avlopp finns i anslutning till tomten.

Hur väl bostadslösningar som hyrs in från kommersiella aktörer kan tillgodose behov av bostad för ensamhushåll är svårt att beräkna, eftersom det beror på vilka inhyringsmöjligheter som blir tillgängliga från tid till annan. I de fall kommunen har påverkansmöjlighet som exempelvis när mark arrenderas ut eller anvisas till privat aktör, kan i vissa fall planlösningen påverkas. En inhyrningslösning som inte är anpassad för ensamhushåll men ska ställas om för att bli bättre anpassad till kommunala behov, blir



oftare markant dyrare att hyra in då avskrivningstiden för omställningskostnader beräknas på kontraktstiden.

I en lösning där en privat aktör äger ett större bestånd av bostäder där kommunala behov tillgodoses genom en avtalad andel av dessa, tillgodoses integrationsaspekter särskilt väl. Ett sätt att uppnå detta är att göra en markanvisning för nybyggnation av bostäder där förutsättningar för inhyrning till kommunala behov kan regleras och kravställas. En utveckling av detta resonemang kan ge lösningar som kombinerar bostadslösningar med arbetsmarknadsrelaterade ambitioner.

Kostnaden per kvadratmeter och år beräknas vara 2450 kr.

Möjligheten att tillgodose behovet av bostad genom inhyrning från kommersiella aktörer beror under perioden 2017-2020 på i vilken utsträckning kommersiella aktörer erbjuder bostäder för inhyrning med godtagbara ekonomiska villkor. Att öka omfattningen av bostadslösningar som erbjuds kan göras under förutsättning att de ekonomiska incitamenten från kommunen utökas, utöver de marknadsmässiga villkor som idag erbjuds. Resonemanget kring kostnader förutsätter att hotell- och vandrarhemslösningar inte behöver nyttjas, vilket skulle innebära högre kostnader.

På längre sikt, från 2021 och framöver, beräknas hyresrätter bli tillgängliga för kommunen genom krav som ställs på detta vid markanvisning. Kommersiella aktörer indikerar högre kostnader, omkring 3000 – 3150 kr per kvadratmeter och år. De högre kostnaderna bör ställas gentemot förväntade positiva integrationsaspekter.

Yteffektivitet varierar inom kategorin från 19 till 28 kvadratmeter per person i ett urval av objekt, med ett uppskattat genomsnitt på 23 kvadratmeter per person.

Återanvändning beräknas kunna ske i utsträckningen 80-90% från 2017 och framåt inom den gällande planeringen.

Bostadskategori: Inhyrning privatpersoner

Kategorin inhyrning från privatpersoner innebär att vi antingen hyr en hel bostad, till exempel en lägenhet eller villa, eller en avskild del av en bostad till exempel ett våningsplan i en villa, eller hyr rum för inneboende i en bostad.

Tiden från det att objektet har blivit känt till dess att inhyrning sker är kort. Avtalskrivning sker i regel inom 1-6 veckor och inflyttning sker ofta kort tid efter detta. Avtalsperioden är ofta ett år vilket innebär att avtalet förhandlas om eller avslutas och ska ersättas minst en gång under etableringsperioden.



Inhyrning från privatperson som hyresvärd är en process som i stora delar skiljer sig från inhyrning från kommersiella aktörer. Kraven på individuell anpassning i varje avtal är höga. Det kan handla om specifika krav på att lära känna individen som flyttar in, på hur många personer som kan få ingå i hushållet som blir hyresgäst eller på hur driftskostnader ska ersättas. Besiktningen inför inhyrning innefattar aspekter som inte annars är aktuella, som städning eller att del av utrustningen är fungerande, trasig etc. Kravställningen på hyresgästen under hyresperioden skiljer sig till viss del åt från övriga bostadslösningar. Förutom krav på skötsel och ordning finns också krav på underhåll i högre utsträckning, t ex gräsklippning och liknande. Detta avtalas och kräver ett utökat ansvar av hyresgästen. Sammanfattningsvis är erfarenheterna av inhyrning ifrån privatpersoner att det är ett tid- och resurskrävande arbete, jämfört med andra bostadslösningar.

Förutsättningarna för integration inom bostadskategorin inhyrning via privatpersoner är goda, då bostadslösningen ofta finns i en geografisk närhet till andra bostäder och naturliga kontaktytor med närsamhället.

Att tillgodose det övervägande behovet av bostäder för ensamhushåll kan i hög utsträckning eftersträvas via inhyrning hos privatpersoner, genom inneboendelösningar i rum etc.

Kostnaden per kvadratmeter och år, med hänsyn tagen till en övervägande andel inneboendelösningar, beräknas vara 2 950 kr. I denna summa är kostnader för drift samt för onormalt slitage inräknade.

Yteffektiviteten varierar relativt mycket inom bostadskategorin, från cirka 12 kvadratmeter per person för ett rum som inneboende till cirka 24 kvadratmeter per person för en del av bostad eller separat bostad. Genomsnittet uppskattas till 23 kvadratmeter per person och år. Vid lösningar med mindre yta finns ofta lösning för delat kök och badrum därtill. En inneboendelösning är alltså ofta mindre men dyrare per kvadratmeter, vilket ger jämförbara kostnader per person gentemot lösningen där man hyr en separat bostad.

Återanvändning beräknas kunna ske i utsträckningen 10-20% efter första året av inhyrning och i mindre utsträckning därefter. En förhoppning är att viss andel av de bostäder som hyrs in av kommunen för uthyrning för sociala ändamål, kan övergå till att bli en mer långsiktig bostadslösning för hyresgästen. Det innebär i så fall inte återanvändning för kommunen, men däremot en egen bostad för hyresgästen som är i behov av just en sådan.

Bostadskategori: Egen fastighet, permanent bygglov

Kategorin egen fastighet, permanent bygglov innebär att vi i fastigheter som kommunen äger nyttjar befintliga bostäder eller med permanent bygglov uppför eller bygger om till nya bostäder.

Tiden från det att objektet har blivit känt till dess att inhyrning sker är kort då det handlar om befintligt objekt, men kan vara upp till ca 2 år när det handlar om ombyggnation eller



nyproduktion. Avtalsperioden kan sättas utifrån de enskilda fallen då kommunen har full rådighet. Möjlig återanvändning beräknas vara 100%.

I den rådande planeringen av tillkommande bostäder för sociala ändamål finns inga aktuella lösningar inom bostadskategorin egen fastighet, permanent bygglov. Därmed utvecklas denna information om kategorin inte ytterligare.

Bostadskategori: Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov

Nybyggnation som sker med tidsbegränsat bygglov innebär flerbostadshus, som beräknas ta cirka tretton månader att uppföra. Uppskattningen baseras på uppskattade ledtider för handlingar, godkänt bygglov, beslut etcetera. Det innefattar en period om fyra månader för uppförande av bostäderna från dess att beslut vunnit laga kraft. Det finns dock stora risker för ytterligare förseningar, som i dessa fall beror på överklagan av beslut och längre ledtider för hantering av sådana ärenden hos andra myndigheter.

Kostnad per kvadratmeter och år beräknas vara 2 750 kr. I denna summa är kostnader för drift och underhåll inkluderade.

Nybyggnationsprojekt på tidsbegränsat lov genomförs med hänsyn till integrationsaspekter genom att flerbostadshusen är begränsade i storlek och sprids över kommundelarna.

I de fall Nacka kommun hittills utvecklat bostäder på plats där tidsbegränsat bygglov ges, har modulbostäder med varierande lägenhetsstorlek utifrån givna modeller byggts. Här finns relativt liten möjlighet att påverka planlösningen för att anpassa bostäderna till ensamhushåll. De 1-rumslägenheter som skulle kunna byggas i de hittills tillgängliga lösningarna skulle bli alltför stora utifrån yteffektivitet, 24 kvadratmeter per person, och för dyra för ensamhushåll att bo i (brutto/nettokostnad?). En beräknad genomsnittlig yta i befintliga objekt är 19 kvadratmeter per person. Bostadslösningar som är mer effektiva för ensamhushåll inom kategorin nybyggnation på tidsbegränsat lov eftersöks.

Möjlig återanvändning beräknas vara 100% under perioden 2017-2030.

Bostadskategori: Bostadsrätter

Förvärv av bostadsrätter är ett sätt att tillgodose bostadsbehovet med en lösning som är effektiv under den tid som kommunen äger bostaden. Dess nyttjande kan tillgodose ett eller flera hushåll med bostad, under förutsättning att bostaden erbjuder möjlighet att skilja av sovrum för respektive hushåll. Det finns på så vis goda möjligheter för ensamhushåll att dela bostad med avskilda separata rum och med gemensamhetsyta där kök och badrum finns att dela.

Från det att bostadsrätten förvärvas beräknas det vanligtvis gå två till tre månader till dess att den blir tillgänglig för inflyttning. I de fall justering ska genomföras, exempelvis att bygga ytterligare en vägg för att skapa avskilt utrymme för ett hushåll i bostadsrätten, kan inflyttning ske några veckor senare. Förvärv av bostadsrätter kan därmed planeras utifrån omfattning av behovet på cirka tre månaders sikt.



Ur integrationsperspektiv är bostad i bostadsrätter möjliggörande, då bostadslösningen ofta finns i en geografisk närhet till andra bostäder och naturliga kontaktytor med närsamhället. Kostnader per kvadratmeter och år beräknas vara 2 150 kr. I denna summa är kostnader för drift, planerat underhåll samt ränta på investeringskostnaden inräknade. Bostadskategorin beräknas driva investeringskostnader motsvarande 38 462 kr per kvadratmeter. Värdet av investeringen beräknas inte sjunka över tid, vilket föranleder att avskrivning av bostadsrätten inte belastar kostnadsbilden.

Effektiv yta per person i bostadsrätt beräknas vara 25 kvadratmeter.

Möjlig återanvändning beräknas vara 100%.