

2017-03-15

TJÄNSTESKRIVELSE
AFN 2017/27

Arbets- och företagsnämnden

Behovsbedömning av bostäder 2017-2020

Förslag till beslut

1. Arbets- och företagsnämnden fastställer behovsbedömningen av bostäder för nämndens målgrupper för åren 2017-2020.
2. Arbets- och företagsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta om en genomförandeplanering, inkluderande en budget och utgående från arbets- och företagsnämndens behovsbedömning.

Sammanfattning

Arbets- och företagsnämnden har det övergripande ansvaret för Nacka kommuns flyktingmottagande, ansvar för ensamkommande barn och ekonomiskt bistånd. Inom dessa ansvarsområden finns lagstiftning som fastställer Nacka kommuns ansvar att ordna med bostäder till anvisade nyanlända Nackabor, boende för ensamkommande barn och vid behov tillfälliga bostäder för hushåll inom ekonomiskt bistånd.

Enligt kommunstyrelsens reglemente ansvarar kommunstyrelsen för kommunens mark- och fastighetsförvaltning. Det innebär bland annat att kommunstyrelsen ansvarar för all inhyrning av lokaler och mark samt drift, utveckling och förvaltning av kommunens fastigheter.

För arbets- och företagsnämndens innebär ovan att nämnden årligen ska besluta om behovsbedömningar av bostäder och lokaler. Utgående från dessa behovsbedömningar genomför därefter kommunstyrelsen en genomförandeplanering, inklusive en budget. Kommunstyrelsens budget kommer att innehålla kostnader och intäkter för genomförandet och det är arbets- och företagsnämnden som kommer att bära eventuella kostnader som överstiger intäkterna.



Nämndens fokus är att stödja nämndens målgrupper till en god integration på ett kostnadseffektivt sätt. I en behovsbedömning av bostäder finns ett antal faktorer som påverkar kvaliteten i integrationen och tillhörande kostnader.

Den generella bedömningen av de bostäder som behövs är att dessa ska vara:

- enkla och ändamålsenliga,
- utformade så att det möjliggör delad bostad av flera hushåll, vid större lägenheter/bostäder, genom låsbara rum,
- producerade eller inhyrda så att bruttoarean på bostaden inte genomsnittligt överstiger 17 kvadratmeter per person,
- utformade med tillgång till¹ kök, badrum och utrymme för att tvätta,
- belägna som innebär en bra geografisk spridning i kommunen.

Totalt är bedömningen att det behövs bostäder för 561 personer år 2017. För åren 2017 till 2020 är bedömningen att det behövs bostäder för 1 220 personer.

Hyrorna ska sättas efter bruksvärde. Hyrans bruksvärde beror på bostadens standard och läge och uppgår till cirka 1 800 till 2 200 kronor per kvadrat meter och år. Om kommunens produktionskostnad för framtagandet av bostäder överstiger denna nivå uppstår en nettokostnad som inte kan finansieras via hyra.

Om bruksvärdeshyran överstiger hushållets betalningsförmåga så finns risk för att hushållet behöver försörjningsstöd för mellanskillnaden. Nyanländas förmåga att betala bostadshyra uppgår till cirka 5 600 kronor per månad avseende ett ensamhushåll, 4 800 kronor för ett hushåll som består av ett par. Ett hushåll med två vuxna och tre barn har förmåga att betala drygt 8 300 kronor per månad i bostadshyra.

Omräknat på den prognostiserade demografin och antagandet om en yta på genomsnittligt 17 kvadratmeter per person så uppgår förmågan att betala hyra till 2 400 kronor per person, kvadratmeter och år.

I behovsbedömning ingår inte beaktande av att bostäder kan återanvändas vid utgång av enskilda hyreskontrakt. För bostäder till målgruppen hushåll inom ekonomiskt bistånd antas dessa däremot att återanvändas och för dessa bostäder går det inte att räkna med en återanvändning till andra målgrupper.

¹ Tillgång innebär inte egen tillgång. Kan innebära delad tillgång.



Ärendet

Bakgrund

Arbets- och företagsnämnden har det övergripande ansvaret för Nacka kommuns flyktingmottagande, ansvar för ensamkommande barn och ekonomiskt bistånd. Inom dessa ansvarsområden finns lagstiftning som fastställer Nacka kommuns ansvar att ordna med bostäder till anvisade nyanlända Nackabor, boende för ensamkommande barn och vid behov tillfälliga bostäder för hushåll inom ekonomiskt bistånd.

Enligt kommunstyrelsens reglemente ansvarar kommunstyrelsen för kommunens mark- och fastighetsförvaltning. Det innebär bland annat att kommunstyrelsen ansvarar för all inhyrning av lokaler och mark samt drift, utveckling och förvaltning av kommunens fastigheter.

För arbets- och företagsnämndens innebär ovan att nämnden årligen ska besluta om behovsbedömningar av bostäder och lokaler. Utgående från dessa behovsbedömningar genomför därefter kommunstyrelsen en genomförandeplanering, inklusive en budget. Kommunstyrelsens budget kommer att innehålla kostnader och intäkter för genomförandet och det är arbets- och företagsnämnden som kommer att bära eventuella nettokostnader.

Målgrupper för bostadsförsörjning

Inom nämndens ansvarsområden finns tre målgrupper som förutsättning för behovsbedömningen av bostäder. Det är nyanlända Nackabor som anvisas från Migrationsverket, ensamkommande barn som har behov av en så kallad egen bostad eller ett så kallat stödboende samt hushåll inom ekonomiskt bistånd.

I bosättningsförordningen, (2016:39), anges i 2-4 §§ personkretsen som även omfattar anhöriga. Däremot anges att "Prioritering vid anvisningar 11 § Endast nyanlända som är registrerade och vistas vid Migrationsverkets anläggningsboenden och nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd enligt 5 kap. 2 § utlänningslagen ska omfattas av anvisningar." Nacka kommun är därmed inte skyldig att bosätta anhöriga men med beaktande av barnperspektivet har behovsbedömningen inkluderat de anhöriga hushållen där det ingår barn.



Behovsbedömning - generella kvalitets- och kostnadsdrivande faktorer

Nämndens fokus är att stödja nämndens målgrupper till en god integration och egen försörjning. Detta ska genomföras på ett kostnadseffektivt sätt. I en behovsbedömning av bostäder finns ett antal faktorer som påverkar kvaliteten i integrationen och tillhörande kostnader.

Den generella bedömningen av de bostäder som behövs är att dessa ska vara:

- enkla och ändamålsenliga,
- utformade så att det möjliggör delad bostad av flera hushåll, vid större lägenheter/bostäder, genom låsbara rum,
- producerade eller inhyrda så att bruttoarean på bostaden inte genomsnittligt överstiger 17 kvadratmeter per person,
- utformade med tillgång till² kök, badrum och utrymme för att tvätta,
- belägna som innebär en bra geografisk spridning i kommunen.

Behovsbedömning - demografi på de boende

Kostnaden per kvadratmeter och hur väl bostäderna disponeras/matchas de boende är de främsta faktorerna till en kostnadseffektiv bostadsförsörjning. För att möjliggöra en bra matchning är det viktigt att det finns en kunskap om familjekonstellationen ser ut på de förväntade hushållen. I detta avsnitt beskrivs storleken på hushållen för målgrupperna nyanlända Nackabor, anhöriginvandring, ensamkommande barn och hushåll med behov av bostäder inom ekonomiskt bistånd. I nästkommande avsnitt beskrivs behov i numerärer, avseende antal personer, hushåll och lägenheter.

Demografi nyanlända Nackabor, inklusive anhöriga

När det gäller nyanlända Nackabor så utgår behovet från den demografi på hushållen som idag finns på Migrationsverkets anläggningar. Den visar att en stor andel, 43 procent, av personer är ensamhushåll. Den andra stora gruppen är par med barn och där dessa familjer innehåller genomsnittligt 1,73 barn. I bedömningen av vilka typer av bostäder som efterfrågas görs antagande om att 20 procent av ensamhushållen kommer att dela bostad.

² Tillgång innebär inte egen tillgång. Kan innebära delad tillgång.



Den grupp där det saknas information om demografi är de kvotflyktingar som Nacka kommun kommer att ta emot. I behovsbedömningen görs antagandet om att Nacka kommun kommer att ta emot procentuellt lika många kvotflyktingar som övriga kommuner i riket. Detta ger antagandet om att antalet kvotflyktingar kommer att vara 18 personer av de totalt anvisade.

Figur 1) Demografi nyanlända Nackabor

Familjekonstellation	Antal personer per hushåll	Andel, MV	Andel kvot	Andel anhörig	Andel Nacka
Ensam kvinna	1	8	0	5	7
Ensam man	1	35	0	5	28
Par	2	5	0	5	5
Par med barn	3,73	38	50	35	38
Ensamstående med barn	2,53	14	50	50	22
Övriga, ej definierat					
Summa		100	100	100	100

Demografi tillfälliga bostäder hushåll inom ekonomiskt bistånd

I bedömningen av behovet av tillfälliga bostäder till hushåll inom ekonomiskt bistånd antas att demografin är detsamma som befintliga hyresgäster. Av de befintliga hyresgästerna är 35 procent ensamhushåll och 45 procent av hushållen är par med barn och i denna grupp finns genomsnittligt 3,4 barn per hushåll. Gruppen ensamstående med barn utgör 18 procent och dessa hushåll har i genomsnitt 1,5 barn.

Figur 2) Demografi hushåll med tillfälligt boende inom ekonomiskt bistånd

Hushåll	Andel personer befintliga hyresgäster
Ensam kvinna	8
Ensam man	27
Par	2
Par med barn	45
Ensamstående med barn	18
Summa	100

Demografi ensamkommande barn

I behovsbedömningen av bostäder för ensamkommande barn görs antagande om att dessa kommer i viss omfattning dela bostad. Bostäder till denna målgrupp innehåller ungdomar som, utgående från deras behov, kommer att bo i en så kallad egen bostad eller i ett stödboende. Den sistnämnda boendeformen är en bred definition där ungdomen kan ha en relativt stor variation av stöd, allt från ett korridorboende i egna rum med omfattande personalresurser till delade lägenheter med begränsade personalresurser. Behovet av bostäder till ensamkommande ungdomar utgår från gruppen som bedöms ha behov av en



egen bostad eller i ett stödboende i form av en lägenhet och som i viss omfattning kan delas av andra ungdomar. Totalt bedöms att knappt hälften är i behov av en egen bostad.

Figur 3) Demografi hushåll ensamkommande barn

Hushåll	Andel ungdomar bedömt behov
Ensam ungdom	48
2 ungdomar delad bostad	23
3 ungdomar delad bostad	15
4 ungdomar delad bostad	13
Summa	100

Behovsbedömning – antal bostäder, hushåll och personer år 2017

I detta avsnitt beskrivs behov av bostäder i form av antal lägenheter och personer. Med utgångspunkt från föregående avsnitt om demografin, görs en bedömning om antal lägenheter, personer och kvadratmeter för åren 2017-2019. När det gäller bedömningen av bostäder preciserat på kvadratmeter så utgår behovet från den generella kostnadsdrivande faktorn att bruttoarean genomsnittligt inte ska överstiga 17 kvadratmeter per person.

Behov av bostäder för 430 personer nyanlända Nackabor och anhöriga

Enligt beslut om anvisning av nyanlända Nackabor ska Nacka kommun anvisa 370 personer under år 2017. Enligt Migrationsverkets prognoser beräknas det dessutom komma 115 nyanlända anhöriga. Med beaktande av att kommunen inte har en skyldighet att ordna bostäder till den gruppen men med beaktande av barnperspektivet görs bedömningen om ett behov av bostäder för 60 nyanlända anhöriga.

Behov av bostäder för 60 personer ensamkommande barn

För gruppen ensamkommande barn finns behov av bostäder för 60 personer under år 2017. Det är de ungdomar som bedöms vara i behov av antingen en så kallad egen bostad eller ett stödboende. Det finns olika kategorier av stödboende och i detta sammanhang räknas kategorierna av stödboende där ungdomarna bor i en lägenhet och där det finns olika mängd av integrations- och etableringsstöd, men där ungdomarna har ett behov som innebär en relativt hög grad av självständighet. Den strategi som är framtagen för att matcha de ensamkommande barnens boendeform och kommunens kostnader i relation till de statliga bidragen innehåller förutsättningen att ett visst antal ungdomar får ett boende i en lägenhet.

Behov av bostäder för 71 personer för tillfälliga kontrakt inom ekonomiskt bistånd

Inom verksamheten ekonomiskt bistånd finns hushåll som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera sitt egen boende. I dagsläget finns relativt dyra lösningar för dessa hushåll i form av hotell och dylikt. Kommunen arbetar intensivt med att dessa hushåll ska få egen försörjning och kunna ordna sin egen bostad, utan bistånd från kommunen. Trots detta görs en behovsbedömning att det behövs bostäder för 30 hushåll, motsvarande 71 personer, under år 2017.

Totalt behov av bostäder för 561 personer år 2017

Totalt är behovsbedömningen att det behövs bostäder för 561 personer år 2017. Med beaktande av att 20 procent av ensamhushållen kommer att dela bostad bedöms det att det finns ett behov av 302 lägenheter, varav 61 procent är ettor eller rum i korridor. Det totala behovet av bruttoyta bostäder uppgår till drygt 9 800 kvadratmeter, motsvarande ett genomsnitt på 17 kvadratmeter per person.

Figur 4) Totalt behov av bostäder år 2017

Behovsbedömning, 2017	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Summa	Andel
Personer	11	11	39	43	53	46	13	58	72	72	72	72	561	100
Nyanlända, anvisade	11	11	39	30	40	33	0	30	44	44	44	44	370	66
Nyanlända, anhöriga	0	0	0	7	7	7	7	7	7	7	7	7	60	11
Ensamkommande barn	0	0	0	7	7	7	7	7	7	7	7	7	60	11
Tillfälliga kontrakt	0	0	0	0	0	0	0	14	14	14	14	14	71	13
Hushåll	6	6	22	28	33	29	10	34	42	42	42	42	337	100
Ensam kvinna	1	1	3	4	5	4	2	4	5	5	5	5	44	13
Ensam man	3	3	12	16	19	17	7	18	22	22	22	22	185	55
Par	0	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	11	3
Par med barn	1	1	4	4	5	4	1	6	8	8	8	8	57	17
Ensamstående med barn	1	1	3	3	4	3	1	4	5	5	5	5	40	12
Lägenheter	6	6	21	24	30	26	8	30	38	38	38	38	302	100
1:or/Rum	3	3	11	14	17	15	5	17	21	21	21	21	171	56
1:or	0	0	1	1	1	1	0	2	2	2	2	2	14	5
2:or	1	1	3	4	4	4	1	4	5	5	5	5	42	14
3:or	1	1	4	4	5	4	1	5	6	6	6	6	48	16
4:or	1	1	2	2	3	2	1	3	3	3	3	3	27	9
Kvadratmeter	196	196	696	777	955	830	241	976	1 226	1 226	1 226	1 226	9 769	

Behovsbedömning – antal bostäder, hushåll och personer år 2017-2020

För åren 2018 till 2020 görs en behovsbedömning som dels baseras på Migrationsverkets prognoser om anvisningar och anhöriginvandring, dels på behov av bostäder för ensamkommande barn och dels behov av bostäder för tillfälliga kontrakt till hushåll inom ekonomiskt bistånd. För perioden 2017 till 2020 görs bedömningen att det finns ett behov av bostäder för totalt 1 220 personer. Behovet motsvaras av 732 hushåll, 657 lägenheter och drygt 21 000 kvadratmeter.

Figur 5) Totalt behov av bostäder år 2017 till 2020

Behovsbedömning, 2017	2017	2018	2019	2020	Summa
Personer	561	257	197	205	1 220
Nyanlända, anvisade	370	151	110	154	785
Nyanlända, anhöriga	60	66	57	51	234
Ensamkommande barn	60	30	30	0	120
Tillfälliga kontrakt	71	10	0	0	81
Hushåll	337	154	118	123	732
Ensam kvinna	44	20	16	16	96
Ensam man	185	85	65	67	401
Par	11	5	4	4	24
Par med barn	57	26	20	21	124
Ensamstående med barn	40	18	14	15	87
Lägenheter	302	138	106	110	657
1:or/Rum	171	78	60	62	371
1:or	14	7	5	5	31
2:or	42	19	15	15	92
3:or	48	22	17	18	105
4:or	27	12	9	10	58
Kvadratmeter	9 769	4 480	3 438	3 563	21 250

Behovsbedömning – åren 2021-2030

För att skapa förutsättningar för en långsiktig planering görs här en behovsbedömning åren 2021 till 2030. Naturligtvis finns stora osäkerheter i en sådan behovsbedömning då det till stor del beror på omvärldsfaktorer som idag är okända. Men med antagandet att Migrationsverkets prognoser



Hyresgästernas betalningsförmåga

I framtagandet av bostäder är kommunens kostnad per kvadratmeter och antalet kvadratmeter per person de två viktigaste parametrarna för att undvika att bostadsförsörjningen ska innebära en nettokostnad för kommunen.

När det gäller gruppen nyanlända som befinner sig i etableringsperioden så har dessa personer bidrag i form av etableringsersättning, etableringstillägg för barn, barnbidrag och bostadsbidrag.

Hyrorna ska sättas efter bruksvärde. Hyrans bruksvärde beror på bostadens standard och läge och uppgår till cirka 1 800 till 2 200 kronor per kvadrat meter och år. Om kommunens produktionskostnad för framtagandet av bostäder överstiger denna nivå uppstår en nettokostnad som inte kan finansieras via hyra.

Om bruksvärdeshyran överstiger hushållets betalningsförmåga så finns risk för att hushållet behöver försörjningsstöd för mellanskillnaden. Nyanländas förmåga att betala bostadshyra uppgår till cirka 5 600 kronor per månad avseende ett ensamhushåll, 4 800 kronor för ett hushåll som består av ett par. Ett hushåll med två vuxna och tre barn har förmåga att betala drygt 8 300 kronor per månad i bostadshyra.

Omräknat på den prognostiserade demografin och antagandet om en yta på genomsnittligt 17 kvadratmeter per person så uppgår förmågan att betala hyra till 2 400 kronor per person och år. Detta betyder att det finns en viss marginal ner till bruksvärdeshyran som uppgår till cirka 1 800 till 2 200 kronor per månad och år.

Hyresnivå för grupperna ensamkommande barn och hushåll mer behov av tillfälligt kontrakt bör inte överstiga hyrorna för gruppen nyanlända Nackabor. Kostnaderna för denna bostadsförsörjning finansieras av statliga bidrag respektive kommunen via ekonomiskt bistånd.

Figur 6) Hushållens betalningsförmåga

Betalningsförmåga, nyanlända i etableringsperiod	Ensamstående	Par	par + 1 barn	par + 2 barn	par + 3 barn
Barnbidrag			1 050	2 250	3 754
Bostadsbidrag	3 900		3 400	4 200	5 200
Etableringsersättning	6 470	12 940	12 940	12 940	12 940
Etableringstillägg barn			800	3 000	4 500
Summa bidrag	10 370	12 940	18 190	22 390	26 394
Norm för ekonomiskt bistånd	-3 890	-6 430	-9 390	-12 270	-16 030
Övriga skäligena kostnader	-900	-1 730	-2 030	-2 030	-2 030
Betalningsförmåga hyreskostnader	5 580	4 780	6 770	8 090	8 334

Behovsbedömning – åren 2021-2025

För att skapa förutsättningar för en långsiktig planering görs här en behovsbedömning åren 2021 till 2025. Naturligtvis finns stora osäkerheter i en sådan behovsbedömning då det till stor del beror på omvärldsfaktorer som idag är okända. Det enkla antagandet är att de nivåer som prognostiseras för år 2021 kommer att gälla tillsvidare. Det innebär ett behov av bostäder för 200 personer årligen som ett normaltillstånd.

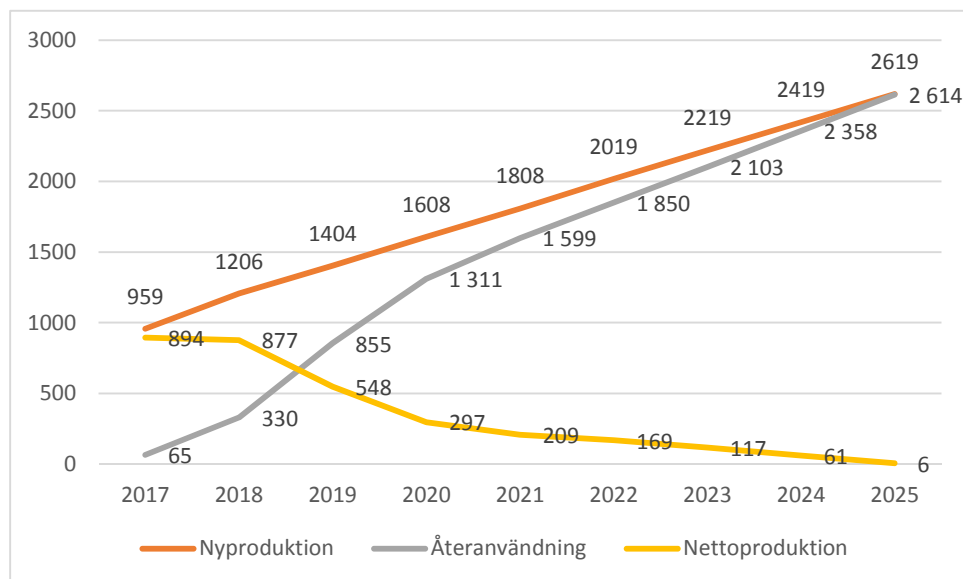
Återanvändning av bostäder

I behovsbedömning ingår inte beaktande av att bostäder kan återanvändas vid utgång av enskilda hyreskontrakt. Perioden för behov av bostaden för hushåll som ingår i målgruppen nyanlända Nackabor med anvisning från Migrationsverket antas kontraktperioder om 24 månader. För gruppen anhöriga antas kontraktperiod på 12 månader och för målgruppen ensamkommande barn antas en kontraktperiod på 24 månader.

För bostäder till målgruppen hushåll inom ekonomiskt bistånd antas dessa däremot att återanvändas och för dessa bostäder går det inte att räkna med en återanvändning för andra målgrupper.

Med utgångspunkt från de perioderna för behov av bostäder och den långsiktiga behovsbedömningen går det att teoretiskt göra en bedömning om i vilken grad bostäder kan återanvändas och tidpunkt när framtagandet av nya bostäder inte längre behövs. I figur 7 nedan visas det ackumulerade behovet av behov av bostäder för antal personer och hur återanvändningen av bostäder påverkar behovet av att få fram nya bostäder. Observera att det förutsätter att alla enskilda kontraktperioder stämmer med vad som anges i stycket ovanför. Behovsbedömningen visar då att år 2025 nås en balans där det inte längre behövs tas fram nya bostäder utan behovet täcks genom att återanvända befintliga bostäder.

Figur 7) Ackumulerat behov av bostäder för antal personer 2017-2025





Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för bostadsförsörjningen är stora och innehåller flera perspektiv. Ett perspektiv är kommunens förmåga att producera bostäder till en kostnad som överensstämmer med hyresgästernas betalningsförmåga. 100 kronor högre produktionskostnad per kvadratmeter och år innebär ökade nettokostnader på knappt en miljoner kronor. En utökning av ytan per person med en kvadratmeter innebär även detta en ökad nettokostnad på en miljoner kronor.

Ett annat perspektiv är hur väl kommunen lyckas med att få fram bostäder till ensamkommande barn. Dessa bostäder innebär väsentligt lägre boendekostnader inom detta verksamhetsområde och är avgörande om nämnden ska uppnå sin tagna strategi för att balansera kostnaderna med statens bidrag.

Ett tredje perspektiv är kopplat till hur väl kommunens lyckas med etableringen av nämndens målgrupper. En bra och ändamålsenlig bostad bidrar till en snabbare väg etablering och egen försörjning.

Konsekvenser för barn

I genomförandeplaneringen bör särskild hänsyn tas till konsekvenser för barnen. Ett område där så görs, trots att kommunen inte har ett direkt ansvar för detta, är att i behovsbedömningen inkludera hushåll som innehåller barn och kopplat till anhöriginvandring. Genom att erbjuda ändamålsenliga bostäder är målsättningen att Nacka kommun med gemensamma resurser ska erbjuda våra nyanlända barn ett gott mottagande med fokus på integration och etablering utifrån barnets bästa.

Pia Stark
Tf Enhetschef
Etableringsenheten

Jonas Bisander
Processutvecklare
Arbets- och företagsenheten