

Arbets- och företagsnämnden

Åtgärdsplan för minskade hyreskostnader för genomgångsbostäder

Förslag till beslut

1. Arbets- och företagsnämnden noterar informationen till protokollet.
2. Arbets- och företagsnämnden beslutar att ersätta tidigare kriterier för bostäder för nyanlända med de föreslagna kriterierna.

Sammanfattning

Kommunen har under de senaste två åren gjort stora ansträngningar för att hyra in, bygga och köpa in bostäder för att kunna uppfylla det åtagande om mottagande av anvisade nyanlända som ankommer kommunen enligt bosättningslagen. Vissa av de objekt som införskaffats har varit svåra att matcha till nyanlända hushåll, och den genomsnittliga boendeytan per person är i nuläget fyra kvadratmeter högre än målsättningen.

I denna tjänsteskrivelse beskrivs hur kommunen arbetar för att möjliggöra en så effektiv matchning som möjligt och därmed minska antalet kvadratmeter per person. Detta för att göra det möjligt för nyanlända att kunna betala sin hyra utan kompletterande försörjningsstöd under sin etableringsperiod, och för att minska arbets- och företagsnämndens kostnader för bostadsproduktion.

Ärendet

Bakgrund

I samband med att ärendet Analys och åtgärder – ökade kostnader ekonomiskt bistånd AFN 2017/80 gav arbets- och företagsnämnden arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att återkomma med ett förslag och en plan för hur bostadskostnaderna per person ska bli lägre.

I arbets- och företagsnämndens internbudget för 2018 (AFN 2017/79) framgår att cirka 25 till 30 procent av de ökade kostnaderna för ekonomiskt bistånd är kopplat till försörjningsstöd för att finansiera boendekostnader för nyanlända hushåll med statliga ersättningar under etableringsperioden.

En stor utmaning är att hitta boendelösningar med en hyra som nyanlända kan betala med den nivå på de statliga ersättningarna som gäller idag. Detta är en särskilt stor utmaning i Stockholmsområdet där hyresnivåerna är höga jämfört med andra delar av landet.

Detta försvåras ytterligare av att kommunen behöver införskaffa bostäder innan det finns information om storleken på hushållen som ska anvisas till Nacka. Planeringen utgår från prognoser om vilka hushåll som kommer att anvisas. Mer specifik information, det vill säga nödvändig information om det är ett singelhushåll eller en familj som anvisas och storleken på en eventuell familj, inklusive antal barn och ålderssammansättning, får kommunen två månader innan hushållen faktiskt tas emot. Därmed försvåras en optimal matchning av de hushåll som kommer till de bostäder som tagits fram baserat på prognoserna

Förutom ytan på bostaden minskar betalningsförmågan om bostadsersättning inte beviljas för bostaden. För nyanlända singelhushåll som bor inneboende eller som hyr ett rum i en delad lägenhet beviljas inte bostadsersättning. Därmed blir de statliga ersättningarna för individen totalt lägre och möjligheten att klara av att betala hyran på de statliga ersättningarna som kan beviljas under etableringsperioden mindre.

Nuläge och åtgärder

Arbets- och företagsnämnden gjorde i behovsbedömningen för 2017 bedömningen att genomgångsbostäder för nyanlända ska vara producerade eller inhyrda så att bruttoarean inte genomsnittligt överstiger 17 kvadratmeter per person.¹ Det har visat sig att även denna bruttoarea i många fall medför högre boendekostnad än betalningsförmågan hos de nyanlända hushållen. I praktiken är det också svårt att åstadkomma en så perfekt matchning mellan hushåll och tillgängliga bostäder att den genomsnittliga ytan hamnar på eller under ett visst gränsvärde. I dagsläget är genomsnittsytan per person 21 kvadratmeter. En mindre yta bidrar både till lägre nettokostnader för bostadsförsörjningen och till lägre kostnader för kompletterande försörjningsstöd på grund av hyresnivån.

Riktvärde för prognoser

Bedömningen görs därför att det tidigare använda riktvärdet på 17 kvadratmeter i genomsnitt per person är för högt för att åstadkomma en hyresnivå som de nyanlända hyresgästerna kan betala med hjälp av de statliga ersättningar de erhåller. Vid prognoser bör i fortsättningen genomsnittsytan 12 kvadratmeter per person användas, och matchning bör snarare utgå ifrån minsta möjliga bostadsyta per person i tillgängligt bostadsbestånd än från ett exakt riktvärde.

Översyn av vilka boendelösningar som införskaffas

För att ytterligare minska hyreskostnader för nyanlända bör kommunen i så stor utsträckning som möjligt undvika de bostadsalternativ som är minst fördelaktiga ur ett hyreskostnadsperspektiv. Det handlar om inhyrning av stora objekt där hyran är hög och

¹ AFN 2017/27



möjligheten att inhysa flera hushåll är låg, eller vissa inneboendeanternativ eftersom inneboende inte har möjlighet att få bostadsersättning.

Kommunen arbetar kontinuerligt med att hitta de mest kostnadseffektiva objekten för nyanlända och andra målgrupper.

En effektivare matchning vid nya anvisningar

I takt med att kommunen arbetar med utveckling av sitt bostadsbestånd, till exempel genom att hyra in mer effektivt planerade bostäder, skapas bättre förutsättningar för att matcha hushåll med en bostad som är en ekonomiskt hållbar lösning såväl för kommunen som för hyresgästen. I dagsläget finns större möjligheter att göra effektiva matchningar eftersom de bostäder kommunen har införskaffat för sociala ändamål har större variation i storlek än tidigare år. Hushåll som anvisas under 2018 kommer därför att kunna matchas mer effektivt än vad kommunen kunnat göra tidigare. Antalet kvadratmeter per person bör inte vara större än att hyresgästen själv kan betala hyran under etableringsperioden och de boende ska också ges incitament till egen försörjning och fortsatt boendekarriär.

Omflyttningar för bättre matchningar

Kommunen kommer att göra en kartläggning av tidigare matchningar i syfte att hitta mindre bostäder för hushåll som bor större än 12 kvadratmeter per person.

Bostäder för nyanlända med funktionshinder

Nyanlända invandrare med funktionsnedsättningar bör planeras till bostäder med god fysisk tillgänglighet för att redan på planeringsstadiet undvika och minska behovet av anpassning av den fysiska miljön. I första hand bör kommunens eget fastighetsbestånd användas. De anpassningar av bostaden som kan bli aktuella kan då utföras av kommunens egna upphandlade entreprenörer och kan även återanvändas i kommunens fastigheter. Ansvarsfördelning gällande ägarförhållanden, underhåll och reparationer av anpassningar och utrustning blir då också tydligt.

Uppdatering av kriterier

Arbets- och företagsnämnden har formulerat ett antal kriterier för genomförande av bostättningsuppdraget. Med anledning av ovan föreslagna åtgärder i syfte att minska bostadskostnaderna för hyresgäster i genomgångsbostad behöver kriterierna uppdateras, se bilaga 1 och 2.

Ekonomiska konsekvenser

Arbets- och företagsnämnden debiteras en kostnad av kommunstyrelsen för bostäder för sociala behov som används för nämndens målgrupper. För nämnden uppstår en kostnad om hyresintäkten är lägre än debiterad kostnad och en intäkt om hyresintäkten är högre än debiterad kostnad. Under 2017 var nettokostnaden för bostadsförsörjningen cirka sex miljoner kronor för arbets- och företagsnämnden. Med motsvarande differens mellan den interna kostnaden och hyresintäkterna i form av bruksvärdeshyra motsvarar en minskning

av den genomsnittliga ytan per person med en kvadratmeter en halv miljon kronor lägre nettokostnad för arbets- och företagsnämnden.

Bruksvärdeshyra i Stockholmsområdet är på en nivå som innebär att de nyanlända ofta inte kan finansiera detta med den schabloniserade etableringsersättningen från staten, vilket resulterar i ökade kostnader för kommunen inom verksamheten ekonomiskt bistånd. En minskning av den genomsnittliga ytan per person med en kvadratmeter minskar behovet av ekonomiskt bistånd med cirka en miljon kronor på årsbasis.

Konsekvenser för barn

För nyanlända familjer och barn är det av stor vikt att föräldrarna hittar egen försörjning och ett permanent boende. Nacka kommun arbetar för att stötta nyanlända att komma i egen försörjning bland annat genom ett intensivt samarbete med Arbetsförmedlingen kring etableringsplaner. För att nyanlända ska hitta egen bostad pågår ett arbete med tydlig information om hur man söker bostad och vikten av att aktivt arbeta för att hitta en egen bostad inom två år.

Bilagor

1. Uppdaterade kriterier för bostäder för nyanlända
2. Tidigare antagna kriterier för bostäder för nyanlända invandrare med uppehållstillstånd, AFN 2015/108-231

Pia Stark
Enhetschef
Etableringsenheten

Jenny Rivas
Etableringsutvecklare
Etableringsenheten