

Kommunstyrelsen

Bostadsförsörjning för sociala behov

Utökad investeringsram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige anslår 100 miljoner kronor i utökad investeringsram inom huvudprojekt ”Bostadsförsörjning sociala bostäder” (98000103) för att tillgodose kommunens ökade behov av bostäder för sociala ändamål.

Sammanfattning

Fortsatt och ökat behov av bostäder för nyanlända gör att kommunen behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder. Därför föreslås beslut om ytterligare investeringar om 100 miljoner kronor för att hitta samt genomföra nya boendeanternativ. Under 2017 bedöms det totala behovet motsvara boende för ungefär 570 personer.

Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för de nyanlända i takt med anvisningar från Migrationsverket under 2017. Arbetet består av bland annat om- och nybyggnadsprojekt inom egen fastighetsutveckling, inom stadsbyggnadsprojekt, samverkan med externa privata aktörer, inklusive privatpersoner, samt köp av bostadsrätter. Behovet är stort och då tidsåtgången för uppförande av nya bostäder är lång, är risken stor att behovet inte kan mötas vid rätt tidpunkt. För att undvika kostsamma tillfälliga lösningar och kunna möta behovet av bostäder i tid bedöms merparten av behovet under 2017 tillgodoses via köp av bostadsrätter.

Investeringsmedlen som föreslås i de här ärendet kommer tas i bruk under perioden 2017, och aktiveras löpande under 2017 och 2018 i takt med genomförda bostadsrättsförvärv. Om beslut om utökad ram inte kan beviljas kan Nacka kommun inte hantera Socialnämnden och Arbets- och företagsnämndens behov av sociala bostäder 2017.

Ärendet

Den 1 mars 2016 trädde lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft vilken medför en skyldighet för kommunen att ta emot en nyanländ för bosättning och ersatte tidigare frivilliga åtaganden. Därutöver har kommunen enligt bl.a. socialtjänstlagen en skyldighet att tillhandahålla bostäder efter biståndsbeslut. För att tillgodose dessa behov vidtas en rad åtgärder såsom inhyrning från privatpersoner, ombyggnationer i befintliga byggnader, köp av bostadsrätter, nybyggnation i egen regi samt byggnation av externa aktörer.

Genom tre olika beslut har fullmäktige anslagit totalt 150 miljoner kronor i ett huvudprojekt avseende social och äldreomsorgens behov av bostäder (98000080). Här återstår cirka 12 miljoner kronor. Ytterligare ett huvudprojekt "Bostadsförsörjning sociala bostäder" (98000103) beslutades i mål- och budget för 2017-2019 om totalt 100 miljoner kronor. Här återstår cirka 2 miljoner kronor. Via beslut i kommunfullmäktige 24 april 2017 utökades ramen med 100 miljoner kronor, till att omfatta totalt 200 miljoner kronor. Pågående och planerade projekt bedöms ta de återstående delarna av ramarna i anspråk men leverans av de färdiga bostäderna sker först sent under året. Därför kommer en stor del av nu beslutad ram att under våren och sommaren användas till förvärv av bostadsrätter. Dessutom bedöms ytterligare 60 miljoner kronor i investeringsmedel behöva avsättas i samband med tertialbokslut 2.

Per april 2017 har totalt ca 260 miljoner kronor använts inom de olika investeringsprojekten om bostäder för sociala ändamål. Där ingår bland annat förvärv av ca 60 bostadsrättslägenheter för ca 200 miljoner kronor. Sammantaget till och med år 2020 föreslås ca 530 miljoner kronor avsättas för bostäder för sociala behov varav ca 390 miljoner sammantaget investeras i bostadsrättslägenheter.

Med den prognos från Migrationsverket kommunen har tagit del av behövs fler bostäder under sommaren och tidig höst 2017 varför förslaget om utökning av huvudprojekt "Bostadsförsörjning sociala bostäder" nu läggs för behandling av kommunfullmäktige i samband med tertialbokslut 1 i juni.

När det gäller fördelning under året är utgångspunkten från Migrationsverket en jämn fördelning över årets månader. I det fall det visar sig finnas en flexibilitet i årsplaneringen kommer kommunen att verka för att anvisningar ska ske under senare delen av 2017 i högre utsträckning än vad planeringen i nuläget indikerar.

Bostadsrätter står för 41 % av bostadslösningarna som planeras tillkomma för att tillgodose det kommunala behovet av bostäder under år 2017. Inga förvärv av bostadsrätter planeras under perioden år 2018-2020, under förutsättning att rådande prognos för behovet fortsatt gäller samt att planeringen av tillkommande bostadslösningar genomförs för år 2017 och 2018. Sett över en längre period, år 2017-2020, står bostadsrätter för 24 % av tillkommande bostadslösningar.

Per april 2017 utgör bostadsrätter 16% av de bostäder som kommunen hyr ut för sociala ändamål. En större andel har tillkommit under perioden år 2016-2017, då 56 bostadsrätter förvärvats per april 2017.

En bostadsrätt som förvärvas kan komma att innebära bostad åt mer än ett hushåll. Antalet kontrakt för uthyrning som dessa bostäder medger beror på hur många personer som ingår i respektive hushåll. Merparten av de hushåll som omfattas av det kommunala ansvaret att tillhandahålla bostad, hyr bostaden under en period på två år. Därefter hyr kommunen ut bostaden igen, till annan hyresgäst. Vilka hyresgäster som bor i bostadsrätten varierar alltså över tid, så även antalet uthyrningskontrakt i en och samma bostadsrättslägenhet.

Från och med år 2019 planeras befintligt bestånd av bostäder tillgodose behovet av bostäder, genom att ett nya hyresgäster flyttar in i befintliga bostadslösningar då tidigare hyresgäster flyttar ut. Detta innebär att de bostadslösningar som kan tillkomma genom privat regi därmed kan ersätta bostadslösningar i kommunal regi. Från och med 2019 beräknas försäljning av bostadsrätter kunna ske, i det fall de kan ersättas av bostadslösningar som hyrs in. Detta gäller under förutsättning att rådande prognos för behovet fortsatt gäller samt att planeringen av tillkommande bostadslösningar genomförs för år 2017 och 2018.

Investeringsmedlen ska kunna användas både för ombyggnad av befintliga fastigheter, nyproduktion av bostäder samt köp av bostadsrätter. För att undvika kostsamma tillfälliga lösningar för att kunna möta behovet av bostäder förväntas de sökta medlen i första hand användas till köp av bostadsrätter. Ombyggnads- eller nybyggnadsprojekt kommer att genomföras efter beslut om startbesked av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Inför dessa beslut görs mer detaljerade kalkyler och tidplaner i samråd med ansvariga i de berörda verksamheterna. Förvärv av enskilda bostadsrätter sker på delegation.

<i>Projekt</i>	Bostadsförsörjning sociala behov
<i>Prioritetsgrad</i>	Mkt angeläget
<i>Förslag projektram, belårs prognos (mnr)</i>	100

Ekonomiska konsekvenser

Förvärv av bostadsrätter används som lösning först efter att andra alternativ har prövats och förvärven sker med försiktighet och efter analys av prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

Kommunen kan använda inköpta bostadsrätter för olika sociala behov i framtiden, alternativt avyttra när de inte längre behövs. Investering i bostadsrätter innebär ingen kostnad för avskrivning och historiskt har värdeutvecklingen varit positiv varför det i dagsläget kan ge ett ekonomiskt utfall som inte avsevärt avviker från andra placeringsmöjligheter av kommunens likviditet.

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 13 juni 2017 behandlas ärendet om genomförandeplanering för kommunens bostadsförsörjning. I ärendet framgår den totala planeringen av tillkommande bostäder under perioden 2017-2020, där bostadsrätter står för 24 % av bostadslösningarna. Ett genomförande av planeringen skulle innebära att den totala summan av investeringsmedel som krävs till 71 % allokeras till förvärv av bostadsrätter.

Av de investeringsmedel som hittills avsatts till bostadsförsörjning för sociala ändamål avsätts 74% till förvärv av bostadsrätter. Detta inom följande investeringsprojekt;

- 1) 184 miljoner kronor projektet ”bostadsförsörjning sociala bostäder” (98000103, totalt 200 miljoner kronor)
- 2) 72 miljoner kronor i projektet ”Tillgodose socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder” (98000080, totalt 150 miljoner kronor)
- 3) 18 miljoner kronor i projektet ”Förvärv av bostadsrätter i Nacka för sociala behov” (98000078, totalt 18 miljoner kronor).

Genomsnittligt inköpspris för de 56 objekt som förvärvats under perioden januari 2016 till april 2017 är 3,2 miljoner kronor. Det motsvarar ett pris per kvadratmeter om 36 900 kronor. Kostnaden per år och kvadratmeter för bostadsrätter, inkluderat omkostnader som avgift till bostadsrättsförening, kostnader för ränta och el samt omkostnader för administration hos kommunen uppskattas till 2 150 kronor per kvadratmeter och år. Intäkter per kvadratmeter och år är avhängigt hyressättningen, som utgår ifrån bruksvärdeshyra.

Om beslut om utökad ram inte beviljas kan Nacka kommun inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av kommunens olika nämnder under 2017.

Konsekvenser för barn

Bostadsförsörjning till nyanlända är en grundläggande förutsättning för att barn ska kunna få en trygg uppväxtmiljö och en god integration.

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling