

PROMEMORIA

Finansiering av bostäder för sociala behov bilaga till kommunstyrelsens mål och budget 2019-2021

Bakgrund

Under en längre period, fram till år 2015, har bostadsbeståndet varit relativt statiskt även om enskilda objekt bytts ut. Beståndet har med tiden blivit eftersatt på grund av att det inte funnits resurser och incitament att underhålla bostadsbeståndet. Sedan början av 2016 har det bostadsbestånd som hyrs ut inom kommunens bostadsförsörjning för sociala behov fördubblats. Samtidigt har det tidigare beståndets skick blivit akut.

Enheten för fastighetsförvaltning förvaltar och hyr ut bostäder för sociala behov på uppdrag av socialnämnden och arbets- och företagsnämnden. Enheten ska varken göra underskott eller överskott på verksamheten.

Arbets- och företagsnämnden respektive socialnämnden prognostiserar årligen behovet av bostäder på tre års sikt, samt femton års sikt. Prognoserna vägs samman till en planering som möjliggör för förändringar av beståndet för att anpassa det till aktuella behov, ökad kostnadseffektivitet m.m. Enheten för fastighetsförvaltning under kommunstyrelsen ansvarar för att ta fram sådan planering.

De intäkter kommunen som har är bruksvärdeshyran som betalas av hyresgästen. Intäkten går till den nämnd som står för behovet. Enheten för fastighetsförvaltning har över en längre tid debiterat nämnderna enbart för kostnader motsvarande inhyrning av bostadsbeståndet, samt efter överenskommelse i varje enskilt fall visst underhåll. Kostnader för kapitaltjänstkostnader, drift och förvaltning har enheten för fastighetsförvaltning tagit liksom stor del av underhållskostnaden.

Föreslaget framtida läge från 1 januari 2019

Förändrade ramar för AFN och SOCN

Från och med 1 januari 2019 kommer enheten för fastighetsförvaltning att internfakturera de totala upparbetade kostnaderna för bostadsbeståndet till berörda nämnder. Kostnaderna inkluderar inhyrning/annan anskaffning, drift, skötsel och förvaltning som rör uthyrning.

Prognostiserade totala kostnader för bostadsförsörjning (baserat på faktiskt utfall jan-aug 2018)

	AFN	OMSORG	Total
Hysesintäkter	23 210 659	19 750 277	42 960 936
Hyeskostnader	-24 973 118	-16 430 209	-41 403 327
Förvaltning	-4 666 837	-2 965 474	-7 632 312
Kapitaltjänst*	-7 353 308	-3 401 782	-10 755 090
Drift/Underhåll	-7 849 052	-5 377 269	-13 226 321
Mkr	-21 631 657	-8 424 457	-30 056 114

Arbets- och företagsnämnden och socialnämnden föreslås kompenseras till större del för ökade kostnader genom tillskott i mål och budget.

Vakanta bostäder

De kostnader som uppstår av vakanta bostäder kommer från 1 januari att debiteras berörda nämnder. Den ramförändring som föreslås bör dock inte inkludera kostnaden för tomma bostäder. För bostad som efter att ha varit tom används för bosättning av nyanlända kan arbets- och företagsnämnden återsöka viss del av tomhyran från Migrationsverket.

Bostadsbeståndet i kommunen behöver vara ett bestånd som båda berörda nämnder kan använda. För att minska den tid bostäder står vakanta behövs en bättre matchning av bostadsbeståndet mot behoven och bättre samspel mellan båda berörda nämnder och enheten för fastighetsförvaltning.

Kostnaden för tomma bostäder är svår att beräkna exakt. En beräkning har gjorts med utgångspunkt i de objekt som varit tomma längst tid, antal kvadratmeter och snittid för tiden de stått tomma. Den kvadratmeterkostnad som använts är snittkostnaden för hela beståndet, 2.642 kronor (inklusive avräkning för onormalt slitage). Totalt prognostiseras en kostnad för helår 2018 om 2,9 mkr för tomma bostäder. Den kostnaden bör inte ligga med i den ramjustering som föreslås för berörda nämnder för att skapa incitament att utnyttja beståndet effektivt.

Onormalt slitage

En hyresgäst ansvarar enligt 12 kap 24-24a §§ jordabalken för kostnader av skador och onormalt slitage i bostaden. Om sådana kostnader uppstår ansvarar enheten för fastighetsförvaltning för att dessa debiteras hyresgästen. Kostnaden kommer att debiteras berörd nämnd som sen får kräva den enskilda hyresgästen och i det fall hyresgästen inte betalar tar nämnden kostnaden.

Prognostiserade bruttokostnader för bostadsförsörjning (baserat på faktiskt utfall jan-aug 2018)

	AFN	OMSORG	Total
Mkr	-21 631 657	-8 424 457	-30 056 114

Kostnader för onormalt slitage och tomma bostäder som inte är grund för föreslagen ramändring

	AFN	OMSORG	Total
Onormalt slitage	1 037 000	782 000	1 819 000
Tomma lägenheter	2 755 000	145 000	2 900 000
	3 792 000	927 000	4 719 000

Föreslagen ramjustering per nämnd

	AFN	OMSORG	Total
Flytt av ram/att debitera	-17 839 657	-7 497 457	-25 337 114
	-17 839 657	-7 497 457	-25 337 114

Mats Bohman
Trafik och fastighetsdirektör

Kersti Hedqvist
chef enheten för fastighetsförvaltning