

2017-05-10

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2017/363  
KFKS 2017/740

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Genomförandeplanering för bostadsförsörjning 2017-2020**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling att verkställa inhyrning, produktion och förvärv enligt i tjänsteskrivelsen redovisad planering.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar redovisningen i ärendet till kommunstyrelsen som återrapportering av uppdraget den 3 april 2017, § 93, till stadsdirektören att

- redovisa kommunens samlade innehav av sociala bostäder
- hur grunderna för hyressättning beräknas
- rutinerna för att hantera avstående av besittningsskydd och förlängning av sådana besittningsskydd
- strategiska överväganden för ytterligare utökning av antalet bostäder för sociala behov men även hur en avveckling ska ske när behovet av sådana bostäder minskar
- tydliggöra hur prioriteringen mellan olika sociala behov ser ut och hur kommunen bevakar att sociala kontrakt finns i det nybyggda beståndet
- tydliggöra hur kommunen effektivt ska ta hand om sitt ökade innehav av sociala bostäder när det gäller god ekonomisk fastighetsförvaltning inklusive relationer med hyresgäster, grannar och bostadsrättsföreningar.

### **Sammanfattning**

Ärendet avser bostäder för socialnämnden och arbets- och företagsnämndens behov under perioden 2017-2020 och sammanfattar en genomförandeplanering baserad på det av nämnderna redovisade behovet samt ger en prognos på tillkommande kostnader per nämnd och år. I redovisningen ingår de uppgifter som kommunstyrelsen vid sitt sammanträde den 3 april 2017, § 93, uppdrog till stadsdirektören att redovisa senast i juni 2017.



Sammantaget bedöms bostäder för tillkommande 1 010 personer behövas under perioden. Detta innebär att den årliga kostnaden för bostäder för sociala ändamål växer successivt med 58 miljoner kronor under perioden. Hyresintäkter bedöms på samma sätt öka med ca 51 miljoner kronor och den årliga kostnad som belastar kommunen blir ca 7 miljoner kronor.

## Ärendet

### Bakgrund

Ärendet avser planering för tillkommande bostäder för socialnämnden och arbets- och företagsnämndens behov under perioden 2017-2020.

I beräkningarna har lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling tagit med att nya hyresgäster kan flytta in i de bostäder som kommer in i kommunens bestånd från och med 2017, allteftersom de första hyresgästerna flyttar vidare. Nyinflyttning i bostäder som kommunen haft för sociala ändamål sedan tidigare är inte medräknat då det är svårt att beräkna i vilken utsträckning de blir lediga. Kostnaderna för befintliga bostäder redovisas ej i denna skrivelse.

Beräkningarna baseras på arbets- och företagsnämndens behovsbild den 15 mars 2017, §9, (bilaga 1) och socialnämndens prognos, beslutad den 28 mars, §33, (bilaga 2).

Beräkningarna förutsätter att de nyanlända nackaborna nyttjar sin bostad under etableringsperioden på två år och därefter flyttar vidare, vilket är i enlighet med arbets- och företagsnämndens beskrivning.

### Olika kategorier av bostäder

Att tillgodose behovet av bostäder är en utmaning i Nacka. Bostadsmarknaden erbjuder inte billiga bostäder i den utsträckning det finns efterfrågan på sådana. Till exempel för unga vuxna som söker en första bostad eller för det vuxna paret med utflugna barn som vill flytta till mindre och billigare är det svårt att hitta bostad som erbjuder detta. Det lagstadgade bosättningskravet för nyanlända som anvisas till kommunen, vid sidan om andra målgrupper som kommunen ansvarar för att erbjuda bostad, innebär att kommunen på denna marknad ska agera, hitta och tillhandahålla bostadslösningar. Detta kräver att kommunen arbetar brett för att finna de bostadslösningar som är möjliga att finna, vilket görs genom att parallellt hyra in, köpa och bygga bostäder. Det är på detta sätt som kommunen i dagsläget och de kommande åren kan tillhandahålla bostad till kommunens målgrupper under viss tid och därmed fullfölja sitt ansvar.

På sikt utvecklas ett större bestånd av bostäder som blir tillgängliga för kommunala behov utifrån den strategi för bostadsplanering som genomförs långsiktigt. Detta innefattar en andel av lägenheter i de stadsbyggnadsprojekt som Nacka kommun initierar och driver under kommande tidsperiod. Härigenom möter det på sikt nedåtgående behovet av



bostäder, som framgår av arbets- och företagsnämnden och socialnämndens redovisade behov, en ökad mängd tillgängliga bostadslösningar, vilket ger en hållbar utsikt för bostadsförsörjningen för kommunala behov efter år 2020.

Kommunen arbetar idag på flera sätt med att få tillgång till bostäder för kommunala behov, och de olika kategorierna av bostäder har lite olika förutsättningar både avseende t ex tid, kostnad och integration.

De olika kategorierna är till exempel:

- Inhyrning från kommersiella aktörer
- Inhyrning från privatpersoner
- Egen fastighet med permanent bygglov för bostäder
- Egen fastighet med tidsbegränsat bygglov för bostäder
- Bostadsrätter som kommunen har förvärvat

För kompletterande beskrivning se bilaga 3) Bostadskategorier.

### **Kommunens samlade innehav av bostäder för sociala ändamål**

Kommunens innehav av bostäder per 2017-04-30 omfattar 423 objekt om ca 24 000 kvadratmeter och genererar hyresintäkter om ca 32,2 miljoner kronor per år. Dessa bostäder utgörs till 33 % av inhyrda lägenheter, 10% av inhyrd bostad hos privatpersoner, 41% av bostadsrätter som kommunen äger och 17% av övriga bostadsfastigheter som kommunen äger.

Antalet kontrakt för uthyrning som dessa bostäder medger beror på hur stora hushåll som har behov av bostad, om vissa av dessa hushåll delar bostad och kan därmed variera över tid.

### **Bostadsförvaltning**

Effektiv och god ekonomisk fastighetsförvaltning inklusive relationer med hyresgäster, grannar och bostadsrättsföreningar hanteras av lokalenheten, bland annat genom nyinrättad tjänst för en bostadsförvaltare vid sidan om ytterligare förstärkning av organisationen för bostadsförsörjning.

### **Hyressättning**

Grunden för hyressättning för den boende är att hyresnivån sätts utifrån bruksvärdeshyra.

### **Besittningsskydd**

Kommunen tillhandahåller bostad under en begränsad period och tillämpar besittningsskyddsavstående. Rutiner för att hantera besittningsskyddsavstående och förlängning av detsamma ombesörjs av bostadsförvaltare på lokalenheten.



## Genomförandeplanering

### Behovsdriven planering

Det behov som arbets- och företagsnämnden och socialnämnden uttrycker, är utgångspunkten för följande planering. I planeringen tas hänsyn till generella kvalitets- och kostnadsdrivande faktorer. Utgångspunkt är framförallt antal personer som är i behov av bostad.

	2017	2018	2019	2020
<b>Arbets- och företagsnämnden</b>	561	257	197	205
<b>Socialnämnden</b>	25	27	30	30
<b>Totalt behov av bostad, antal personer</b>	586	284	227	235

Som grund för behovet anges följande målgrupper;

- Nyanlända nackabor som anvisas från Migrationsverket
- Anhöriga till de nyanlända nackabor som anvisas från Migrationsverket
- Ungdomar och unga vuxna, ensamkommande, 18-20 år
- Tillfälliga kontrakt
- Sociala kontrakt

Behov av bostad för målgrupperna ovan beskrivs av arbets- och företagsnämnden (bilaga 1), förutom de senare, sociala kontrakt, som beskrivs av socialnämnden i (bilaga 2).

### Prioritering mellan behov av bostad för sociala ändamål

Bosättningsförordningen (2016:39) reglerar att nyanlända nackabor med anvisning ska tillhandahållas bostad. I bosättningsförordningen anges vidare 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.

De ensamkommande barn som avses är de ungdomar och unga vuxna som är i behov av ett stödboende som utgörs av en vanlig bostad där stödtjänster tillgängliggörs, då dessa ungdomar bedöms kunna ansvara för relativt hög grad av självständighet. Detta följer den strategi som är framtagen för att matcha de ensamkommande barnens boendeform och kommunens kostnader i relation till de statliga bidragen.

Tillfälliga kontrakt blir aktuella inom verksamheten ekonomiskt bistånd, i det fall ett hushåll inte kan ordna och finansiera sin egen bostad på kort sikt. Sociala hyreskontrakt blir aktuella inom sociala verksamheten för hushåll som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera sin egen bostad på längre sikt. Kommunen inte har någon allmän lagstadgad skyldighet att



ordna bostäder till alla invånare, dock en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå. Tillfälliga kontrakt och sociala hyreskontrakt stäms av gentemot detta.

En prioritering mellan ovan beskrivna behov sker operativt tvärs enheterna genom löpande dialog.

### **Bostad för ensamhushåll**

Planeringen utgår från kännedom om prognostiserad storlek på hushåll ifrån såväl arbets- och företagsnämnden som socialnämnden. Den övervägande mängden ensamhushåll innebär att bostadslösningar som fungerar väl för dessa eftersträvas och tillhandahålls i den mån det är möjligt. Det handlar om exempelvis inneboendelösningar i inhyrning från privatpersoner, att om möjligt hyra in korridorliknande bostadslösning vid inhyrning från kommersiella aktörer, förvärv av bostadsrätter som ett flertal ensamhushåll kan dela med separata sovrum och så vidare.

### **Storlek på bostad**

Med stöd i antaganden om möjliga och tillgängliga lösningar, antas i planeringen antalet kvadratmeter per person i genomsnitt vara 23 kvadratmeter per person, att jämföra med det antagande arbets- och företagsnämnden gjort om 17 kvadratmeter per person.

Bakom antagandet om 23 kvadratmeter per person finns en variation, högre och lägre antal kvadratmeter per person för de olika kategorierna av bostadslösningar. Lägre genomsnittligt antal kvadratmeter per person är aktuellt i nybyggd bostad då planlösningen kan påverkas och högre genomsnittligt antal kvadratmeter per person är aktuellt i bostadsrättslägenheter där befintlig planlösning sätter begränsning kring hur bostad kan delas. Vid inhyrning från kommersiella aktörer eller privatpersoner finns låg rådighet över antalet kvadratmeter per person. I antagandet av storlek innefattas del i gemensamhetsyta vid delad bostad, t ex när flera ensamhushåll bor i separata rum men delar på kök och badrum.

Ett sätt att påverka antalet kvadratmeter per person är att skapa förutsättningar för fler personer att dela bostad genom att exempelvis att dela rum, vilket är ett led i att matcha individ till bostad vilket arbets- och företagsnämnden respektive socialnämnden ansvarar för. Dock tas hänsyn i planeringen till av arbets- och företagsnämnden uttryckta behov av att bostaden ska vara utformade med låsbart rum för respektive hushåll. Antalet kvadratmeter per person är den parameter som driver kostnaden för bostadslösningarna mest och avvikelser från nivån 17 kvadratmeter per person leder i stor utsträckning till att individernas betalningsförmåga understiger den faktiska kostnaden. I det fall individens betalningsförmåga överskrider, behöver hushållet stöd genom ekonomiskt bistånd. Ett flertal åtgärder vidtas redan idag för att antalet kvadratmeter per person ska hamna lägre än den genomsnittliga nivån 23 kvadratmeter per person.

### **Bostaden erbjuds till ett nytt hushåll minst vartannat år**

Från och med 2018 beräknas flera bostäder som kommunen har rådighet över bli tillgängliga, då de som nu bor i dem förväntas flytta vidare till annan egen bostad, som



kommunen inte har skyldighet att tillhandahålla. Den bostadsrätt som kommunen äger och den lägenhet kommunen hyr in kan därmed erbjudas till nya hyresgäster som flyttar in. Ett hushåll beräknas vara bosatt i lägenheten under som längst en tvåårsperiod.

Först från 2019 beräknas detta ge en effekt på prognosen om tillkommande behov av bostäder, genom att det tillkommande behovet minskar. I den rådande planeringen innebär det att för åren 2019 och 2020 kan det tillkommande behovet tillgodoses genom inhyrning från kommersiella aktörer. Antalet bostäder som blir tillgängliga på detta sätt beräknas kunna tillgodose merparten av behovet år 2020. Detta resonemang förutsätter dock att det bestånd, innefattande bland annat förvärv av bostadsrätter och nybyggnation, som planeras under åren 2017 och 2018 inom kommunens försorg och genom inhyrning faktiskt tillkommer i enlighet med denna planering.

### Behov av bostäder årligen

Behovet av bostad bedöms årligen vara enligt översta raden i följande tabell. Efter hänsyn tagen till behov, till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig inflyttning av nytt hushåll i tidigare bostadslösning, bedöms omfattningen av det tillkommande behovet av bostadslösningar minska successivt. Det beror på att ett och samma bostad kan erbjudas till ett nytt hushåll efter cirka två års tid.

	2017	2018	2019	2020	Totalt
<b>Behov av bostad, för antal personer</b>	568	290	227	235	1320
<b>Varav behov av tillkommande bostadslösningar, för antal personer</b>	568	290	107	45	1010
<b>Tillkommande behov, andel av totalt behov</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>47%</b>	<b>19%</b>	

Genomförandeplaneringen utgår ifrån det tillkommande behovet av bostäder, för 1010 personer under perioden 2017-2020. Fördelning mellan de olika bostadskategorierna planeras enligt nedan översikt.

	2017	2018	2019	2020	Totalt
<b>A. Inhyrning kommersiella aktörer</b>	116	170	107	45	438
<b>B. Inhyrning privatpersoner</b>	110	70			180
<b>C. Egen fastighet, permanent bygglov</b>	0				0
<b>D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov</b>	107	50			157
<b>E. Bostadsrätt</b>	235				235
<b>Bostad för antal personer</b>	568	290	107	45	1010

### Strategiska överväganden för utökning och avveckling av bostadslösningar

En mängd strategiska överväganden för utökning av bostadslösningar ligger bakom denna planering. Ett övervägande speglar önskemål om att bostäder tillhandahålls genom privata



aktörer istället för genom kommunens försorg, vilket skapar en prioritering av inhyrning från kommersiella aktörer framför andra bostadslösningar när möjlighet beräknas finnas för detta. Ett annat övervägande är att prioritera småskalighet i bebyggelse, där en avvägning är att inte bygga en mängd eller större flerbostadshus på samma eller intilliggande fastigheter. Därtill sprids bostadslösningarna i högsta möjliga mån geografiskt i Nacka och skapas i samtliga kommundelar.

Hänsyn har tagits till de avvägningar som arbets- och företagsnämnden gör i behovsbedömningen (bilaga 1) samt socialnämndens prognos (bilaga 2). Härigenom delges erfarenheter från föregående års arbete, såsom behovet av separat rum per hushåll när flera hushåll delar samma bostad, vilket är avvägningar som ligger till grund för denna planering.

Utökning av bostadslösningar sker under 2017 till större del genom förvärv av bostadsrätter vilket medger att tidpunkt för avveckling kan vara flexibel. Planeringen för 2017-2020 baseras på att befintligt bestånd av förvärvade bostadsrätter, och de bostadsrätter som ytterligare planeras förvärvas under 2017, finns kvar som tillgängliga bostadslösningar och kan få nya hyresgäster efterhand. Beslut om försäljning av bostadsrättslägenhet fattas av fastighetsdirektören genom delegationsbeslut enligt punkt 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Erfarenheter visar att inhyrning av bostäder via kommersiella aktörer som bygger nytt på tidsbegränsat lov kräver att kommunen tillhandahåller mark. Det kan ske genom att kommunen arrenderar ut mark. Efterhand under perioden till och med 2020 planeras inhyrningslösningar i allt högre grad tillgodose det rådande behovet. I det fall det kommunala behovet av bostäder skulle understiga tillgängliga inhyrningslösningar, kan det nybyggda beståndet på tidsbegränsat lov eventuellt komma att tillgängliggöras på den reguljära bostadsmarknaden för exempelvis Nackas unga vuxna.

Avveckling av egna byggnader på tidsbegränsat bygglov innebär att bostäderna rivs eller flyttas, vilket med vissa undantag planeras ske 15 år från byggtillfället.

Vid avveckling av bostäder bör en prioritering ta hänsyn till vilken kategori av bostad som visat sig vara mest effektiv utifrån sociala perspektiv och integrationsperspektiv, såväl som ekonomiska perspektiv.

### **Tyngdpunkt på privat regi**

Sett över tidsperioden år 2017 till år 2020, tillhandahålls nya bostadslösningar i privat försorg till 60% och i kommunal regi till 40%.

### **Kostnader per bostadskategori**

Med utgångspunkt i jämförelsematerial, uppföljning av faktiska kostnader och handlingsplaner framåt har en schablonkostnad kr/kvm och år samt en schablon avseende



antalet kvm/boende för respektive bostadskategori beräknats. Med stöd av dessa nyckeltal prognostiseras kostnaderna för tillkommande bostäder för perioden 2017 till 2020.

	Schablon kr/kvm/år	Schablon kvm
<b>A. Inhyrning kommersiella aktörer</b>	2 450	23
<b>B. Inhyrning privatpersoner</b>	2 950	23
<b>C. Egen fastighet, permanent bygglov</b>	2 600	23
<b>D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov</b>	2 750	19
<b>E. Bostadsrätt</b>	2 150	25

För en utvecklad bild av respektive bostadskategori, se bilaga 3.

### **Möjligheterna att tillgodose bostadsbehovet är begränsade**

Behovet av bostäder är den utgångspunkt som planeringen utgår ifrån men dess möjligheter att tillgodoses beror på en mängd olika faktorer. Sådana faktorer är exempelvis kommersiella aktörers förväntningar på sina intäkter och marginaler vid uthyrning av bostäder till kommunen. På den rådande bostadsmarknaden finns inte tillräckligt med tillgängliga bostadslösningar för kommunen att hyra in, i vilket fall inte utan att erbjuda ekonomiska incitament utöver de hittills marknadsmässiga villkor som erbjudits till kommersiella aktörer för att hyra ut bostäder till Nacka kommun. Det innebär att de närmaste årens behov behöver tillgodoses genom bostadslösningar som kan komplettera inhyrning från kommersiella aktörer, exempelvis nybyggnation av flerbostadshus på tidsbegränsat lov och förvärv av bostadsrätter.

### **Sociala kontrakt i det nybyggda beståndet**

På längre sikt kommer hyresrätter att göras tillgängliga för kommunala behov i högre utsträckning då detta villkor är ett av flera vid tilldelning av mark för nybyggnation av bostäder i Nacka.

### **Att tillhandahålla bostäder i rätt tid**

Tillgången till bostäder är begränsad och med det följer svårigheter att tillhandahålla bostad i exakt antal vid given tidpunkt, per månad. En fungerande tidsfrist för att bostad ska kunna tillhandahållas i tid för planerat behov är per tre månader, det vill säga att bostäder kan finnas tillgängliga upp till tre månader inför planerad inflyttning. Genomförandeplaneringen utgår ifrån att bostad kan tillhandahållas upp till tre månader innan den planeras användas, för att kunna säkerställa leverans i enlighet med behovsbild. Samtidigt sker kontinuerligt en översyn av arbetet som säkerställer högsta möjliga effektivitet, givet att leverans av bostäder i rätt tid kan säkerställas.



## 2017 års genomförandeplanering

### Behov av bostäder under 2017

Planeringen baseras på behov av bostad uttryckt av arbets- och företagsnämnden (bilaga 1) och socialnämnden (bilaga 2) avseende bostäder.

Den totala behovsbedömningen för 2017 omfattar bostad för 568 personer. Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning (ny hyresgäst flyttar in när befintlig hyresgäst flyttar ut) bedöms omfattningen av det tillkommande behovet vara bostad för 570 personer.

### Planering för nya bostäder för 570 personer under 2017

Planeringen ser ut som följer:

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
<b>A. Inhyrning kommersiella aktörer</b>	108	19%	2480	6,1	5,8	0,3
<b>B. Inhyrning privatpersoner</b>	120	21%	2 760	8,1	7,8	0,4
<b>C. Egen fastighet, permanent bygglov</b>	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
<b>D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov</b>	107	19%	2030	5,6	5,3	0,2
<b>E. Bostadsrätt</b>	235	41%	5 880	12,6	12,1	0,6
	570	100%	13 150	32,4	31,0	1,4

## 2018-2020 års genomförandeplanering

### Planering för nya bostäder för 290 personer under 2018

Den totala behovsbedömningen för 2018 omfattar bostad för 284 personer. Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning bedöms omfattningen av det tillkommande behovet vara bostad för 290 personer.

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
<b>A. Inhyrning kommersiella aktörer</b>	170	59%	3910	9,6	9,2	0,4
<b>B. Inhyrning privatpersoner</b>	70	24%	1 610	4,7	4,5	0,2
<b>C. Egen fastighet, permanent bygglov</b>	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
<b>D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov</b>	50	17%	950	2,6	2,5	0,1
<b>E. Bostadsrätt</b>	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
	290	100%	6 470	16,9	16,2	0,7

### Planering för nya bostäder för 107 personer under 2019

Den totala behovsbedömningen för 2019 innefattar bostad för 227 personer. Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning bedöms omfattningen av det tillkommande behovet vara bostad för 107 personer, det vill säga för 120 personer kommer det finnas bostad utan att ytterligare bostäder tas fram.

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
<b>A. Inhyrning kommersiella aktörer</b>	107	100%	2460	6,0	5,8	0,3
<b>B. Inhyrning privatpersoner</b>	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
<b>C. Egen fastighet, permanent bygglov</b>	0	0%	0	0,0	0,0	0,0

<b>D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov</b>	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
<b>E. Bostadsrätt</b>	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
	107	100%	2 460	6,0	5,8	0,3

### Planering för nya bostäder för 45 personer under 2020

Den totala behovsbedömningen för 2020 omfattar bostad för 235 personer. Med hänsyn tagen till detta, till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning bedöms omfattningen av det tillkommande behovet vara bostad för 45 personer. 190 personer beräknas därmed få bostad inom det befintliga beståndet.

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
<b>A. Inhyrning kommersiella aktörer</b>	45	100%	1035	2,5	2,4	0,1
<b>B. Inhyrning privatpersoner</b>	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
<b>C. Egen fastighet, permanent bygglov</b>	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
<b>D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov</b>	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
<b>E. Bostadsrätt</b>	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
	45	100%	1 035	2,5	2,4	0,1

### Alternativ till ovan planering

Redovisad planering bedöms generera underskott för kommunen. Avvägningar har gjorts för att tillgodose de behov som arbets- och företagsnämnden samt socialnämnden uttrycker samt för att tillgodose de övergripande direktiv som finns specificerade i mål och budget, se stycke som strategiska avvägningar ovan. Alternativa scenarior för att minska underskottet, skulle gå emot ovan nämnda avvägningar, kan vara:



- **Effektivare matchning genom att flera hushåll delar rum.** Redan idag ansvarar arbets- och företagsnämnden samt socialnämnden för en effektiv matchning. Flera hushåll delar samma bostad, dock med avskild yta per hushåll exempelvis eget rum för ensamhushåll. Ett sätt att ytterligare minsta underskottet, vore att dela bostad i större utsträckning. Det skulle innebära att kravet på eget rum per hushåll vid delat boende förändras, för att åstadkomma mer effektivt bostadsutnyttjande med upp till 17 kvm per person. Att konsekvent kräva motsvarande matchning ger att bedömda årliga kostnader minskar med 7 mnkr för den tillkommande bostadsvolymen 2017-2020.
- **Enbart bostadsrätter.** Den bostadskategori som bedöms ha lägst kostnad per kvm och år är förvärvade bostadsrätter. Att styra om planeringen så att hela det tillkommande behovet år 2017-2020 tillgodoses genom förvärv av bostadsrätter ger att bedömda årliga kostnader minskar med 4 mnkr. Enbart bostadsrätter parallellt med att ställa krav på effektivare matchning, upp till 17 kvm per person, att bedömda årliga kostnader minskar med 21 mnkr. Att lösa hela behovet via förvärv av bostadsrätter skulle innebära att kommunens andel av årlig omsättning av bostadsrätter antas öka från 4% (utifrån föreslagen genomförandeplanering) till omkring 8%.
- **Enbart nyproduktion med permanent bygglov.** Ett alternativ för att åstadkomma en både yteffektiv och kostnadseffektiv lösning kan vara att ta mark i anspråk för att kunna uppföra mindre bostäder med permanent bygglov och ta del av det statliga stödet "Långsiktig investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande". Kraven är då bl a att bostäderna ska ha lägre energiförbrukning än kraven enligt Boverkets byggregler, hyreskostnaden (normhyra för en lägenhet om 3 rok på 77 kvm) inte skall överstiga 1450 kronor per kvadratmeter och år. Stödet kan motsvara en minskad kostnad om ca 530 kr/kvm och ger att bedömda årliga kostnader minskar med 20 mnkr för den tillkommande bostadsvolymen 2017-2020. Om kommunen omgående kan frigöra mark med motsvarande 17 000 kvm bygggrätt för bostäder, genomför en upphandling där mark upplåts med tomträtt eller att kommunen själv väljer att uppföra bostäder, bedöms bostäder tidigast vara tillgängliga för kommunens bostadsbehov från 2019 och framåt. Det ger att kommunen skulle kunna sänka sina omkostnader för bostadsförsörjning från år 2019 och framåt.

## Ekonomiska konsekvenser

Sammantaget bedöms tillkommande bostäder för perioden 2017-2020 generera tillkommande kostnader om ca 58 miljoner kronor per år före beaktande av hyresintäkter från de boende. Fördelat med ca 55 miljoner kronor per år för verksamheter under arbets- och företagsnämnden och ca 3 miljoner kronor för verksamheter under socialnämnden.



De beräknade kostnaderna baseras på att genomförandet av nytillkommande bostäder sker enligt plan. Vid avvikelser från planeringen i det faktiska genomförandet, vilka kan orsakas av en mängd olika saker, såsom att inhyrning via kommersiella aktörer inte blir tillgängligt i den utsträckning som planerats, kommer kostnaderna att avvika från prognosen.

Genomförandeplaneringen innehåller en prognos avseende kostnader för tillkommande bostäder och en bedömning av underskott att finansiera inom kommunen. Kommunens hyresintäkter för dessa bostäder beror på specifika hyresgästers individuella inkomster, rätt till bostadsbidrag och liknande. Avhängigt är också vilken hyresgäst som tilldelas vilken bostad. Dessa beslut fattas inom arbets- och företagsnämndens, socialnämndens och äldrenämndens ansvar. Därmed lämnas intäktsbudget till arbets- och företagsnämnden, socialnämnden respektive äldrenämnden att beräkna.

Med utgångspunkt i en uppskattning av bruksvärdeshyra applicerat på snittet av tillkommande bostäder har en prognos för hyresintäkter beräknats. Hyresintäkter bedöms bli ca 51 miljoner kronor per år och den kostnad som belastar kommunen blir därmed ca 7 miljoner kronor.

Ovan beräkningar avser endast tillkommande kostnader för bostäder under prognosperioden. För att se totala kostnader behöver också information om befintliga nyttjade bostäder vägas in vilket inte redovisas i detta ärende.

För att kunna verkställa produktion och förvärv enligt i tjänsteskrivelsen redovisad planering erfordras tillkommande investeringsbeslut om 100 mnkr avseende år 2017 vid tertialbokslut 1 2017 samt 60 mnkr avseende år 2018 vid tertialbokslut 2 2017. Tidigare beslutade medel är 200 miljoner kronor avseende huvudprojekt ”Bostadsförsörjning sociala bostäder” (98000103) och 150 miljoner kronor avseende huvudprojekt avseende social och äldrenämndens behov av bostäder (98000080).

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.

För perioden från år 2021 och framåt bedöms antalet bostäder kunna succesivt avvecklas och då uppstår möjligheten att minska antalet ägda bostäder och bostadsrätter och genom försäljning återföra fritt kapital till kommunen.

### **Konsekvenser för barn**

Genomförandeplaneringen syftar till att ge goda förutsättningar för prioritering av och planering för kommunala investeringar och förhyrningar. Det i sin tur förväntas långsiktigt ge barn och övriga medborgare en vardag med integrerade, välkomnande och trygga



bostäder som bidrar till att ge alla barn goda förutsättningar att tillgodogöra sig både utbildnings-, kultur-, idrotts- och fritidsverksamhet.

## Bilagor

1. Arbets- och företagsnämndens behovsbedömning (arbets- och företagsnämnden 2017/27, 2017-03-15)
2. Socialnämndens prognos (Socialnämnden, 2017-03-15)
3. Bostadskategorier

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Erik Lundin  
Enhetschef  
Lokalenheten

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson  
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör  
Stadsledningskontoret