

2017-04-19

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/740

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 förslås 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.

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 tertiärbokslut 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 under sommaren och tidig höst 2017 varför förslaget om utökning av huvudprojekt ”Bostadsförsörjning sociala bostäder” nu läggs för behandling av kommunfullmäktige i samband med tertiärbokslut 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.

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, belärs prognos (mnr)</i>	100



Ekonomiska konsekvenser

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.

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.

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