

2017-05-10
Reviderad 2017-05-30

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 tillkommande bostäder för 830 personer behövas under perioden. Detta innebär att den årliga kostnaden för bostäder för sociala ändamål växer successivt med 57 miljoner kronor under perioden. Hyresintäkter bedöms på samma sätt öka med ca 50 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 435 objekt om ca 24 700 kvadratmeter och genererar hyresintäkter om ca 32,2 miljoner kronor per år. Till 30% nyttjas bostäderna av personer inom arbets- och företagsnämndens ansvarsområde och till 60% av personer inom socialnämndens ansvarsområde.

Andel kontrakt för uthyrning till hyresgäst utgörs till 46 % av kontrakt i bostäder inhyrda från kommersiella aktörer, till 4% inhyrning hos privatpersoner, till 6 % av bostad på kommunens egna fastigheter med tidsbegränsat lov, till 29% med permanent lov och till 16% av bostadsrätter som kommunen äger. Antalet kontrakt för uthyrning som dessa bostäder medger beror på hur många personer som ingår i respektive hushåll och om vissa av dessa hushåll delar bostad. Denna uppgift 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

Hyressättning för den boende sker utifrån bruksvärdeshyra. Grunden för bruksvärdeshyran är läget, storleken, standard, närhet till service och kommunikationer samt förhållandet till andra liknande lägenheter i området. En möblerad lägenhet innebär tillägg till hyran. Likvärdiga lägenheter har samma hyresnivå oavsett antal personer som bor i lägenheten.



Besittningsskydd

Kommunen tillhandahåller bostad under en begränsad period och tillämpar besittningsskyddsavstående. Rutinen för att hantera besittningsskyddsavstående och förlängning av detsamma ombesörjs av bostadsförvaltare på lokalenheten. Rutinen innebär att enhet som hanterar ärende med behov av bostad får indikation på att besittningsskyddsavståendet är på väg att gå ut, att dialog mellan berörda handläggare kan föras kring varje specifikt ärende och beslut om eventuell avflyttning eller omflyttning fattas aktivt och i god tid.

Rutinen för besittningsskyddsavstående har inte omfattat de bostäder som finns inom kommunens bestånd sedan tidigare än 2016, vilket innebär att besittningsskyddsavståendet i vissa fall har förverkats. För denna del av beståndet tas en handlingsplan fram hösten 2017, i syfte att öka omsättningen inom det bestånd som kommunen förfogar över.

Genomförandeplanering

Behovsdriven planering

Det behov som arbets- och företagsnämnden och socialnämnden uttrycker, är utgångspunkten för följande planering. I planeringen tas hänsyn till dessa nämnders generella kvalitets- och kostnadsdrivande faktorer. Utgångspunkt är framförallt antal personer som är i behov av bostad. Behovet av bostäder beskrivs av arbets- och företagsnämnden (bilaga 1) samt av socialnämnden i (bilaga 2).

Behovet av bostad som denna planering baseras på är som följer:

	2017	2018	2019	2020
Arbets- och företagsnämnden	501	191	140	154
Socialnämnden	25	27	30	30
Totalt behov av bostad, antal personer	526	218	170	184

Prioritering mellan behov av bostad för sociala ändamål

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

Prioriteringen sker genom ett samarbete mellan ansvariga enheter. Kommunen ansvarar inte för bostad för anhörig till nyanlända som anvisats till kommunen. Prioriteringen utgår från det lagstadgade ansvaret för bosättning som kommunen har samt utifrån avvägningar kring kommunens skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå.

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

Yteffektiva bostadslösningar eftersträvas aktivt. 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.

Som grund till planeringen att bostäderna i genomsnitt omfattar 23 kvadratmeter per person ligger information om de bostadslösningar som under perioden år 2016 till år 2020 varit och prognostiseras bli aktuella att hyra in, bygga och förvärva. Mer information om den variation som ligger bakom denna planering, se bilaga 3 bostadskategorier. Lägre genomsnittligt antal kvadratmeter per person är aktuellt i nybyggd bostad då planlösningen kan påverkas. Högre genomsnittligt antal kvadratmeter per person är aktuellt i bostadsrättslägenheter där befintlig planlösning innebär begränsningar. 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 flertal åtgärder vidtas redan idag för att antalet kvadratmeter per person ska hamna lägre än den genomsnittliga nivån 23 kvadratmeter per person. 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. Avvikelser från nivån 17 kvadratmeter per



person leder i viss utsträckning till att individernas betalningsförmåga understiger den faktiska hyreskostnaden. I det fall individens betalningsförmåga överskrider, behöver hushållet stöd genom ekonomiskt bistånd.

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. Detta efter hänsyn tagen till behov, till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig inflyttning av nytt hushåll i tidigare bostadslösning. Behovet av tillkommande bostadslösningar beräknas vara tillgodosett per år 2018. Detta under förutsättning att planerade bostäder kan tillhandahållas under perioden 2017-2018. En och samma bostad erbjuds enligt planeringen till ett nytt hushåll efter cirka två års tid, vilket medger att det bostadsbestånd som arbetats upp används av nya hushåll successivt.

	2017	2018	2019	2020	Totalt
Behov av bostad, för antal personer	568	262	204	221	1255
Varav behov av tillkommande bostadslösningar, för antal personer	568	262	0	0	830
Tillkommande behov, andel av totalt behov	100%	100%	0%	0%	

Genomförandeplaneringen utgår ifrån det tillkommande behovet av bostäder, för 830 personer under perioden 2017-2020. Bostäder genom privat regi prioriteras, vilket är bakgrunden till att planeringen omfattar bostad för 1000 personer, där de privata alternativen är tänkta att ersätta alternativ i kommunal regi. För mer information, se avsnitt om strategiska överväganden nedan. Fördelning mellan de olika bostadskategorierna planeras enligt följande översikt.

	2017	2018	2019	2020	Totalt
--	------	------	------	------	--------



A. Inhyrning kommersiella aktörer	116	170	107	45	438
B. Inhyrning privatpersoner	110	70			180
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0				0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	107	40			147
E. Bostadsrätt	235				235
Bostad för antal personer	568	280	107	45	1000

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%.

Strategiska överväganden för utökning och avveckling av bostadslösningar

En mängd strategiska överväganden för utökning av bostadslösningar ligger bakom denna planering. Ett 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 ligger till grund för denna planering.

Ett annat övervägande speglar önskemål om att bostäder tillhandahålls genom privata aktörer istället för genom kommunens försorg, vilket skapar en prioritering av inhyrning framför andra bostadslösningar när möjlighet beräknas finnas för detta. Detta är bakgrunden till att bostadslösningar via inhyrning planeras även under år 2019 och därefter, då dessa i den mån det är möjligt då kan ersätta bostadslösningar i det befintliga beståndet.

Planeringen för 2017-2020 baseras på att befintligt bestånd av bostadsrätter, och de bostadsrätter som ytterligare planeras förvärvas under 2017, finns kvar som tillgängliga bostadslösningar och kan få nya hyresgäster efterhand. Bostadsrätter medger flexibel tidpunkt för avveckling. I det fall inhyrningslösningar blir tillgängliga i den utsträckning som planeras och/eller behovet av bostäder skulle minska, kan avveckling ske genom försäljning. Försäljning planeras kunna genomföras successivt från år 2019, om behovet följer givna prognoser. Beslut om försäljning av bostadsrättslägenhet fattas av fastighetsdirektören genom delegationsbeslut enligt punkt 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Efterhand under perioden till och med 2020 planeras inhyrningslösningar i allt högre grad tillgodose det rådande behovet. Erfarenheter visar att inhyrning av bostäder via kommersiella aktörer som bygger nytt på tidsbegränsat lov kräver att kommunen tillhandahåller mark, exempelvis genom att kommunen arrenderar ut mark. I det fall det



kommunala behovet av bostäder skulle minska 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.

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, för att säkerställa att behovet tillgodoses.

Sociala bostäder 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. Planerade bostäder genom det nybyggda beståndet blir tillgängliga från och med år 2020, och i ökande utsträckning därefter. Det är i huvudsak genom markanvisning för byggnation av hyresrätter som bostäder för sociala ändamål kan tillgängliggöras. Vid markanvisning för byggnation av bostadsrätter kan kommunen avtala att få förvärva andel av beståndet. Dock innebär kostnaderna för nybyggda lägenheter, hyresrätter och bostadsrätter, att dessa lägenheter blir mer kostsamma än bostäder inom kommunens befintliga bestånd.

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 det är planerat att den ska 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.

Kostnader per bostadskategori

Med utgångspunkt i uppföljning av kostnader för att tillhandahålla bostaden, såsom produktions- eller inhyrningskostnader, administration, underhåll, med mera och planeringen av bostadsförsörjning under kommande år, utifrån redovisningen ovan, har en schablonkostnad (kr/kvm/år) beräknats. Dessutom har ett genomsnitt avseende antalet kvm/person för respektive bostadskategori beräknats. Med stöd av dessa nyckeltal prognostiseras kostnaderna för tillkommande bostäder för perioden 2017 till 2020.

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

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

2017 års genomförandeplanering

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 568 personer.

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
A. Inhyrning kommersiella aktörer	116	20%	2 670	6,5	6,3	0,3
B. Inhyrning privatpersoner	110	19%	2 530	7,5	7,1	0,3
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	107	19%	2 030	5,6	5,3	0,2
E. Bostadsrätt	235	41%	5 880	12,6	12,1	0,6
	568	100%	13 110	32,2	30,8	1,4

2018-2020 års genomförandeplanering

Planering för nya bostäder för 280 personer under 2018

Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning bedöms omfattningen av det tillkommande behovet vara bostad för 280 personer.

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
A. Inhyrning kommersiella aktörer	170	61%	3910	9,6	8,4	1,1
B. Inhyrning privatpersoner	70	25%	1 610	4,7	4,2	0,6
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	40	14%	760	2,1	1,8	0,3
E. Bostadsrätt	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
	280	100%	6 280	16,4	14,4	2,0

Planering för nya bostäder för 107 personer under 2019

Den totala behovsbedömningen för 2019 innefattar bostad för 204 personer. Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning bedöms inget behov finnas av tillkommande bostadslösningar. Trots det planeras för inhyrning i omfattning motsvarande bostad för 107 personer, som kan ersätta andra bostadslösningar, vilket skulle kunna möjliggöra försäljning av bostadsrätter i motsvarande utsträckning.

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
A. Inhyrning kommersiella aktörer	107	100%	2460	6,0	4,9	1,1
B. Inhyrning privatpersoner	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
E. Bostadsrätt	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
	107	100%	2 460	6,0	4,9	1,1

Planering för nya bostäder för 45 personer under 2020

Den totala behovsbedömningen för 2020 innefattar bostad för 221 personer. Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig

återanvändning bedöms inget behov finnas av tillkommande bostadslösningar. Trots det planeras för inhyrning i omfattning motsvarande bostad för 45 personer, som kan ersätta andra bostadslösningar, vilket skulle kunna möjliggöra försäljning av bostadsrätter i motsvarande utsträckning.

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

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, som dock 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 omgäende 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 57 miljoner kronor per år fördelat med ca 52 miljoner kronor per år för verksamheter under arbets- och företagsnämnden och ca 5 miljoner kronor för verksamheter under socialnämnden. Hur kostnaderna har beräknats framgår ovan under rubriken "kostnader per bostadskategori".

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. Med utgångspunkt i en uppskattning av bruksvärdeshyra applicerat på snittet av tillkommande bostäder har en prognos för hyresintäkter beräknats. Hyresintäkter bedöms bli ca 50 miljoner kronor per år och den kostnad som belastar kommunen blir därmed ca 7 miljoner kronor. Beslut om vilken hyresgäst som tilldelas vilken bostad fattas inom arbets- och företagsnämndens, socialnämndens och äldre- och äldreomsorgsnämndens ansvar.

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. Uppföljning av de totala kostnaderna sker per tertial.

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 ”social och äldrenämndens behov av bostäder” (98000080), samt ytterligare 18 miljoner kronor avseende bostadsrätter för sociala behov (98000078). 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.

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.

För perioden från år 2019 och framåt bedöms antalet bostäder inom kommunens ägda bestånd av bostäder och bostadsrätter kunna succesivt avvecklas. Därmed finns möjligheten att 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.

Uppdraget till stadsdirektören

De fakta som har redovisats ovan ger svar på kommunstyrelsens uppdrag den 3 april 2017, § 93, till stadsdirektören. Nedan görs en kort sammanställning, med utgångspunkt i hur punkterna var formulerade.

- Redovisa kommunens samlade innehav av sociala bostäder
 - Per den 30 april 2017 har kommunen 435 bostäder om ca 24 700 kvadratmeter och genererar hyresintäkter om ca 32,2 miljoner kronor per år. Till 30% nyttjas bostäderna av personer inom arbets- och företagsnämndens ansvarsområde och till 60% av personer inom socialnämndens ansvarsområde.
- Hur grunderna för hyressättning beräknas
 - Hyressättningen följer hyreslagstiftningens bruksvärdesprincip. Mer information finns under rubriken Hyressättning.



- Kommunens kostnader beräknas på faktiska kostnader för inhyrning, nybyggnation eller förvärvade bostadsrätter samt för förvaltning och kostnader för att hantera uthyrningen.
- Rutinerna för att hantera avstående av besittningsskydd och förlängning av sådana besittningsskydd
 - En rutin för att säkerställa att hyresgästerna inte får besittningsskydd har införts, vilket har verkan på objekt som hyrs ut från och med 2016. Rutinen innebär i korthet att indikation på att besittningsskyddsavståndet är på väg att gå ut, internt dialog tas upp och beslut i respektive ärende fattas aktivt och i god tid.
- Strategiska överväganden för ytterligare utökning av antalet bostäder för sociala behov men även hur en avveckling ska ske när behovet av sådana bostäder minskar.
 - Detta är redovisat ovan under rubriken ”Strategiska överväganden för utökning och avveckling av bostadslösningar” ovan.
- Tydliggöra hur prioriteringen mellan olika sociala behov ser ut och hur kommunen bevakar att sociala kontrakt finns i det nybyggda beståndet
 - Prioriteringen sker genom ett samarbete mellan ansvariga enheter. Prioriteringen utgår från det lagstadgade ansvaret för bosättning som kommunen har samt utifrån avvägningar kring kommunens skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå.
 - Bevakning av att sociala kontrakt finns i det nybyggda beståndet sker genom att detta ställs som villkor vid tilldelning av mark för nybyggnation av bostäder i Nacka.
- 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.
 - Detta är redovisat ovan under rubriken bostadsförvaltning.

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