



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sammanträdesdatum

2016-12-14

§ 177

KS 365/16

Vidtagna åtgärder för anordnande av bostäder för nyanlända

Beslut

Arbetsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen noterar hittills vidtagna åtgärder och ger stadsledningsförvaltningen i uppdrag att säkerställa bevakning under 2017 till en kostnad av 900 tkr.

Förvaltningen får också i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen när underskotten på boende och hyresadministration klarnat.

Mölnålsbostäder AB förutsätts hantera hyresadministrationen för nyanlända inom sitt uppdrag som bolag.

Ärendet

Ny lagstiftning, SFS 2016:38, om mottagande av vissa nyanlända invandrare tilldelar kommunerna ansvar för att tillgodose de nyanländas behov av bostad. För att kunna uppfylla denna skyldighet har stadens förvaltningar tillsammans med Mölnålsbostäder AB börjat anordna tillfälliga bostäder. Kontakter har också tagits med några andra fastighetsägare för att även de skulle kunna delta i anskaffandet av bostäder till de nyanlända.

Beroende på genomförandets komplexitet och tidspress har åtgärder genomförts/påbörjats utan att formella beslut och anslagstilldelning kunnat ske enligt gängse regelverk. I detta ärende avses en lägesbeskrivning bli lämnad samt att förslag om anslagstilldelning lämnas för nu överblickbara kostnader/investeringar.

Ärendets behandling

Stadsledningsförvaltningens tjänsteskrivelse den 13 december 2016.

Förslag till beslut

Ledamöternas förslag till beslut

Marie Östh Karlsson (S) föreslår att kommunstyrelsen noterar hittills vidtagna åtgärder samt ger stadsledningsförvaltningen i uppdrag att säkerställa bevakning under 2017 till en kostnad av 900 tkr. Förvaltningen får också i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen när

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sammanträdesdatum

2016-12-14

underskotten på boende och hyresadministration klarnat. Förslaget antas.

Marcus Claesson (L) föreslår att Mölnålsbostäder AB förutsätts hantera hyresadministrationen för nyanlända inom sitt uppdrag som bolag. Förslaget antas.

Expedieras till

Kommunstyrelsen



Stadsledningsförvaltningen
Krister Karlsson

Kommunstyrelsen

Vidtagna åtgärder för anordnande av bostäder för nyanlända

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar godkänna vidtagna åtgärder samt ger stadsledningsförvaltningen i uppdrag att återkomma när underskotten på boenden och hyresadministration klarnat.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar anslag enligt följande:
Till kommunstyrelsen, stadsledningsförvaltningen, tilldelas anslag för underskott i samband med bevakning av tillfälliga boenden på 900 tkr år 2017 som täcks genom försämring av budgeterat resultat år 2017.

Ärendet

Ny lagstiftning, SFS 2016:38, om mottagande av vissa nyanlända invandrare tilldelar kommunerna ansvar för att tillgodose de nyanländas behov av bostad. För att kunna uppfylla denna skyldighet har stadens förvaltningar tillsammans med Mölnålsbostäder AB börjat anordna tillfälliga bostäder. Kontakter har också tagits med några andra fastighetsägare för att även de skulle kunna delta i anskaffandet av bostäder till de nyanlända.

Beroende på genomförandets komplexitet och tidspress har åtgärder genomförts/påbörjats utan att formella beslut och anslagstilldelning kunnat ske enligt gängse regelverk. I detta ärende avses en lägesbeskrivning bli lämnad samt att förslag om anslagstilldelning lämnas för nu överblickbara kostnader/investeringar.

Mottagande av nyanlända

Staten har bestämt att Mölnåls stad skall ta emot 232 nyanlända år 2016. Det återstår 76 av dessa som ännu inte tagits emot. Staden har efter regeringens nya besked den 30 november uppfattat situationen som att Mölnåls får respit till 2017 med mottagandet av dessa. Nytt mottagande för 2017 har ännu inte definitivt bestämts men kan med ledning av tidigare uppgifter uppskattas till ca 400 inklusive resterande från 2016. En stor svårighet är att ingen förhandsinformation erhålls om vilka som kommer till staden. Vi vet således inte om det är ensamma män eller familjer. Erfarenheten hittills är att det är nästan uteslutande ensamma män.



Tillfälliga boenden

Katrineberg max 38 boende

Detta boende har igångsatts för att överbrygga tiden innan några mer ändamålsenliga boenden blivit färdiga. För närvarande är några få personer placerade här. Boendet har öppnats med tillfälligt tillstånd från brandskyddsmyndigheten. Tillståndet upphör per den sista februari. Detta boende har ianspråktagits internt och det är i nuläget oklart om någon extra hyra skall debiteras. Däremot har vissa andra kostnader uppstått i samband med boendet bl a vaktkostnader. Under år 2016 har denna kostnad varit 825 tkr. Oklart hur det fortsatta nyttjandet blir.

Ekgården, Kålleröd max 60 boende

Detta tidigare HVB-boende har frigjorts för nyanlända. Anläggningen är sliten men fungerar övergångsvis. Sammanfattningsvis ett något bättre alternativ än Katrineberg. Det går inte att teckna hyresavtal med de boende med hänsyn till att varje boende inte kan få ett eget avskiljbart utrymme. Det blir istället en annan form av avtal. De boende blir inte berättigade till att söka bostadsbidrag. Även här är boendet frigjort internt och det är oklart om någon hyra skall debiteras. Iordningställandekostnader på 85 tkr finns under 2016. Fortsatt månatlig kostnad är 18 tkr. Dessutom tillkommer vaktkostnader.

Snickaregården, Lindome max 15 boende

Boendet kan startas den 1 april och kan rymma max 15 boende. Sannolikt skulle detta bli ett högst temporär lösning. Skolförvaltningen avser återta lokalen till hösten. Oklart om det behöver bli någon extra hyra. Vaktkostnader på 25 tkr per månad skulle uppstå om boendet öppnas.

Villavagnar, Åby 24 st, 38 - 48 boende

Vagnarna har inköpts för 15 mnkr enligt tidigare beviljat anslag. Vagnarna placeras på f d Åby camping. Det bedöms som ett bra boende för 1 - 2 personer per vagn. Brukshyresavtal förutsätts kunna bli tecknade med de boende om nyttjande begränsas till två personer per vagn. Kostnaden som inte täcks av de boendes hyror uppgår till 2 400 tkr per år plus vaktkostnader.

Eklanda, modulboende med tillfälligt bygglov för 10 lgh

Nyskapat boende av moduler som leasas. Inflyttning börjar under december med 20 personer den 12 och 12 personer den 5 januari. Kvarstående problematik kring brandskydd om lägenheterna bebos av flera personer som inte är en familj. Hyreskontrakt kan upprättas med bruksvärdeshyra som utgångspunkt. Kostnaden som inte täcks av betalda hyror är ca 2 600 tkr per år.



Dnr KS 365/16

Forsåker, modulboende med tillfälligt bygglov 27 lgh

Detta boende anordnas av Mölnålsbostäder AB med köpta moduler. Produktionskostnaden beräknas till 52 mnkr. Inflyttning beräknas kunna ske den 1 mars med mellan 87 - 94 personer. Modulerna har formats till 10 hus som tillsammans rymmer 27 lgh. Lägenheterna består av 20 st 5:or och 7 st 2:or. Maximalt beräknas varje 5:rooms lgh kunna rymma 4 personer. Husen har konstruerats så att brandskydd och uthyrbarhet är säkerställt. Konstruktionen medger boende för såväl ensamma män som familjer. Om man ordnar med fler än en boende i varje rum kan det bli svårt med hyreskontrakten. Kostnaden som inte täcks av betalda hyror beräknas till 5 – 6 000 tkr per år. Mölnålsbostäder önskar teckna blockhyresavtal med staden avseende detta boende.

Ytterligare alternativ som bearbetas

Samtal med externa fastighetsägare

- Husvärden har planer på att uppföra ett boende vid "Ekenskolan" 48 lgh
- Wallenstam har visat intresse för att bygga 100 temporära lägenheter vid Gunnebogatan

Fler villavagnar

Som en form av "krislösning" tänker sig förvaltningen att köpa 100 villavagnar, Detta skulle då rymma 200 boende och kosta ca 60 mnkr i inköp. Bedömningen av priset för vagnarna är osäker.

Utmaningar

Hyresadministration

Regelverket skapar mycket stora svårigheter att praktiskt ingå avtal med de boende. Avtal är en förutsättning för att få in hyran samt för att de boende skall kunna få bostadsbidrag. Vi försöker hitta vägar men svårigheterna synes av och till oöverkomliga. Mölnålsbostäder AB förutsätts praktiskt hantera hyresadministrationen. Mölnålsbostäder bedömer att denna administration kommer att kosta ca 1 200 tkr per år.

Bevakning

Under byggskedet har vårt försäkringsbolag krävt omfattande bevakningsinsatser för att överhuvudtaget försäkra byggnaderna. I vissa fall har andra fördyrande krav ställts av säkerhetsskäl. Förvaltningen försöker i görligaste mån följa kraven. Totala vaktkostnader utöver byggvakter beräknas till 1 200 tkr under 2016. Under 2017 kan bevakningen bedömas bli fortsatt omfattande men kan sannolikt minska successivt. Försäkringsfrågan har starkt sammankopplats med en omfattande bevakning.



Omflyttning

De nyanlända som tagits emot har som tidigare nämnts nästan uteslutande varit ensamma män. Dessa har i många fall förhoppningar om familjeåterförening. Kommer deras familjer måste detta sannolikt leda till omflyttning för att kunna tillgodose en familjs behov av bostad. Oavsett familjeåterföreningsproblematiken kommer ändå behov av omflyttning vara stort beroende på att de boenden som först använts varit av bristfällig art. Hyresadministrationen och de praktiska problemen kommer att bli omfattande.

Långsiktighet

De hittills vidtagna åtgärderna är oftast av kortsiktig art. Vi har varken kunskap, regelverk eller resurser för att jobba på de långsiktiga lösningarna. Statens tanke om integration ses i dagsläget som ett mycket fjärran mål. En tanke om bättre långsiktighet vore att via direktiv till bostadsbolagen kräva att en viss kvot av ledigställda eller nyproducerade lägenheter skulle avdelas för nyanlända.

Mottagandet 2017

Vi har inte lyckats klara statens krav på mottagandeår 2016 och vi kan nu konstatera att för att klara mottagande för 2017 måste vi lyckas med många nya satsningar som vi ännu inte kan överblicka.

Beredning

I ärendets beredning har både planerande och verksamhetsdrivande förvaltningar deltagit. Det har skett i arbetsgrupper på såväl förvaltningsledningsnivå som underliggande nivåer. Även stadens bostadsbolag har deltagit i beredningen.

Ekonomi

När det gäller det hittills största objektet modulboende på Forsåker slutar kalkylen på en beräknad utgift på drygt 52 mnkr. Produktionen avser 27 lägenheter som kan användas på ett flexibelt sätt av antingen familjer eller ensamstående. Hyreskostnaden blir hög till följd av att avskrivningstiden inte kan bli längre än 10 år beroende på tidsbegränsning vid tillfälligt bygglov. Hyran per lägenhet avses kunna sättas till maximalt 18 tkr per månad. En månads-hyra på denna nivå förutsätter ett restvärde på modulerna på 25 mnkr. Mölnålsbostäder AB önskar stadens garanti för detta belopp. Förutom de egentliga byggkostnaderna innehåller kalkylen också dryga kostnader för bevakning under byggnadstiden. Även vissa andra kringkostnader kan uppkomma i dessa projekt. Skattereglerna medger endast 2 procents avskrivning för denna typ av hyreshus. Detta medför att Mölnålsbostäder AB drabbas av en skillnad mellan genomförd avskrivning och tillåten skattemässig avskrivning. Den extra skatteeffekten för bolaget kan beräknas till 375 tkr per år. Skulle bostadsbolaget tvingas bära kostnaden utan stöd från staden blir belastningen på bolaget ca 5-6 mnkr per år.



Dnr KS 365/16

Kostnader för åtgärder under 2016 verkar hyggligt ha kunnat bli täcktas av beviljade medel. Kostnader där anslag saknats inom främst lokalförsörjning föreslås bli reglerade i samband med bokslutsberedning för 2016.

Anslag för i första hand bevakning år 2017 på ca 900 tkr föreslås bli täckta genom försämring av budgeterat resultat.

Bedömning

De uppförda bostäderna på Forsåker önskar Mölnålsbostäder att staden blockförhyr. Bolaget har kontaktat lokalförsörjningsavdelningen för att förhandla om ett sådant avtal. Staden kommer därefter att förmedla dessa bostäder till nyanlända som dirigerats till Mölnåls av Migrationsverket och som fått permanent upphållstillstånd. Alternativt skulle man kunna tänka sig att Mölnålsbostäder AB självständigt sköter boendet Forsåker utan att staden blir inblandad på annat sätt än för att placera boende.

När det gäller underskotten på boendena Eklanda och i villavagnarna samt för kostnaden för hyresadministration bedöms det som bättre att återkomma med anslagsbegäran när hyresnivåer, bostadsbidrag och hyresavtalstecknande blivit klart.

Expedieras till

Mölnålsbostäder AB
Stadsledningsförvaltningen

Håkan Ahlström
Stadsdirektör