

Utlåtande 2002:44 RIII+VII (Dnr 1287/01)

Förvärv av bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Gatu- och fastighetsnämnden medges förvärva 50 bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer. Utgiften beräknas uppgå till ca 50 mkr under åren 2002-2006.
2. Gatu- och fastighetsnämnden medges ökade investeringsutgifter för 2002 med 10 mkr. Finansieringen sker genom utökat finansieringsbeting under *Finansförvaltningen*.
3. Investeringsbehovet för åren 2003-2006 får beaktas vid upprättandet av budget för respektive år.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Alf Samuelsson anför följande.

Ärendet

Gatu- och fastighetsnämnden och integrationsnämnden har i skrivelse till kommunstyrelsen hemställt om utökning av grundkapital för förvärv av högst 50 bostadsrätter i skilda områden i Stockholm, som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer.

Remiss

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande, och de tillstyrker investeringen.

Våra synpunkter

Det finns för närvarande ett stort behov av genomgångsbostäder för flyktingfamiljer. Integrationsnämnden har med hjälp av Stiftelsen Hotellhem försökt täcka behovet genom tillfälliga bygglov för bostadsmoduler på lediga markytor. Det har emellertid visat sig svårt att tillgodose behovet av flyktingbostäder på detta sätt.

Integrationsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden skall därför pröva möjligheten att förvärva bostadsrätter i skilda områden i Stockholm. Bostadsrätterna utgör ett komplement till andra lösningar.

För att lösa dessa brister på längre sikt är det dock av största vikt att det byggs nya bostäder generellt i staden. År 2001 påbörjades 3 000 nya bostäder. Det är viktigt att staden upprätthåller den nivån under ett antal år, för att kunna förbättra situationen för ett antal grupper som har svårt på bostadsmarknaden.

Mot bakgrund av detta föreslår vi att investeringen tillstyrks.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Margareta Olofsson* (v) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. gatu- och fastighetsnämnden medges förvärva 50 bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer. Utgiften beräknas uppgå till ca 50 mkr under åren 2002-2006
2. gatu- och fastighetsnämnden medges ökade investeringsutgifter för 2002 med 10 mkr. Finansieringen sker genom utökat finansieringsbeting under Finansförvaltningen
3. investeringsbehovet för åren 2003-2006 får beaktas vid upprättandet av budget för respektive år
4. dessa bostadsrätter skall vara fördelade över hela staden (även i innerstaden) och i första hand köpas in i de stadsdelar som har låg andel nyinflyttade flyktingar
5. uppdra åt gatu- och fastighetsnämnden att i samråd med integrationsnämnden och SHIS utreda möjligheten att även inköpa villor och radhus för uthyrning till mycket stora barnfamiljer och flergenerationsfamiljer
6. anförda följande.

Det är mycket stor variation stadsdelarna emellan beträffande antalet nyinflyttade flyktingfamiljer. Skärholmens stadsdelsnämnd har exempelvis tagit ett orimligt stort ansvar för nyinflyttade flyktingar, medan innerstaden inte på långt när tagit emot sin beskärda del.

Inköp av bostadsrätter för uthyrning som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer innebär en möjlighet att motverka segregationen i staden. Dessa bostadsrätter bör därför i första hand köpas i de stadsdelar som har en låg andel nyinflyttade flyktingar, alltså även i innerstaden.

Vi vill även peka på möjligheten att köpa in även radhus och villor för uthyrning till de mycket stora barnfamiljer och flergenerationsfamiljer, som nu har mycket svårt att finna en lämplig bostad.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Leif Rönngren* (s) enligt följande.

De borgerliga partiernas beslut att avyttra de kommunala hyreslägenheterna genom att tillåta ombildning till bostadsrätter har gjort det svårare för kommunen att tillgodose behov av särskilda boenden av olika slag. Det är nödvändigt att snabbt komma till en lösning på de problem som beskrivs i ärendet. I flera av de fastigheter som för närvarande håller på att ombildas finns lägenheter som är tomställda, exempelvis för renovering eller liknande. Dessa lägenheter säljs idag till bostadsrättsföreningen till marknadspris. Istället skulle staden kunna gå in som ägare av dylika lägenheter, till samma pris som de boende men givetvis utan att påverka själva ombildningsbeslutet, för att sedan använda dem som genomgångsbostäder i enlighet med vad som framställs i ärendet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Gatu- och fastighetsnämnden medges förvärva 50 bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer. Utgiften beräknas uppgå till ca 50 mkr under åren 2002-2006.
2. Gatu- och fastighetsnämnden medges ökade investeringsutgifter för 2002 med 10 mkr. Finansieringen sker genom utökad finansieringsbeting under *Finansförvaltningen*.
3. Investeringsbehovet för åren 2003-2006 får beaktas vid upprättandet av budget för respektive år.

Stockholm den 10 april 2002

På kommunstyrelsens vägnar:
CARL CEDERSCHIÖLD

Sten Nordin Alf Samuelsson

Yvonne Modén

Reservation anfördes av *Margareta Olofsson* och *Iris Birath* (båda v) med hänvisning till reservationen av (v) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Annika Billström*, *Dag Larsson*, *Erik Nilsson* och *Leif Rönngren* (alla s) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (s) i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av *Christopher Ödmann* (mp) enligt följande.

Om jag hade haft yrkanderätt hade jag föreslagit kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. de aktuella bostadsrätterna ska vara fördelade över hela staden (*även i innerstaden*) och i första hand köpas in i de stadsdelar som har låg andel nyinflyttade flyktingar
2. därutöver anföras följande.

För att lösa den akuta bristsituation som råder för olika grupper som behöver bostad är staden nu tvungen att investera i bostäder på det sätt som föreslås. Flyktingfamiljer är ofta stora och bostadsstorleken måste anpassas efter detta. Även nybyggda lägenheter ska kunna användas som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer.

Det är mycket viktigt att bostäder som är avsedda som genomgångsbostäder också i praktiken blir det så att en trygg och mer permanent bostadssituation kan skapas för flyktingfamiljer.

Man kan sammanfattningsvis konstatera att det är en mycket märklig politik att först sälja ut hyresrätter till underpris och därefter köpa tillbaka dem som bostadsrätter till ett överhettat marknadspris. Detta kan knappast vara i skattebetalarnas intresse.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden och integrationsnämnden har i skrivelse till kommunstyrelsen hemställt om utökning av grundkapital för förvärv av högst 50 bostadsrätter i skilda områden i Stockholm, som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 11 september 2001 att

1. hemställa hos kommunstyrelsen om utökning av grundkapital för förvärv av högst 50 bostadsrätter i skilda områden i Stockholm som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer, samt
2. hemställa hos kommunstyrelsen att vid förvärv av bostadsrätter utökas fastighetsförvaltningens grundkapital med motsvarande belopp.

Reservation anfördes av vice ordföranden *Börje Vestlund* (s), ledamöterna *Teres Lindberg* (s) och *Karin Wanngård* (s) samt tjänstgörande ersättaren *Juan Carlos Cebrián* (s) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

- att bifalla kontorets förslag
- att uppdra åt kontoret att kontakta de kommunala bostadsbolagen i syfte att söka en lösning i enlighet med nedanstående, samt
- att därutöver anföra följande

Det är nödvändigt att snabbt komma till en lösning på de problem som beskrivs i ärendet. En möjlighet som bör prövas är att utnyttja de resurser som finns i de kommunala bolagen. I flera av de fastigheter som för närvarande håller på att ombildas finns lägenheter som är tomställda, exempelvis för renovering eller liknande. Dessa lägenheter säljs idag till bostadsrättsföreningen till marknadspris. Istället skulle staden kunna gå in som ägare av dylika lägenheter, till samma pris som de boende men givetvis utan att påverka själva ombildningsbeslutet, för att sedan använda dem som genomgångsbostäder i enlighet med vad som framställs i ärendet.

Reservation anfördes av ledamoten *Hamid Mosavi-Porasl* (v) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

- att hos kommunstyrelsen hemställa om utökning av grundkapital för förvärv av högst 50 bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer,
- att dessa bostadsrätter skall vara fördelade över hela staden (även i innerstaden) och i första hand köpas in i de stadsdelar som har låg andel nyinflyttade flyktingar,

- att hemställa hos kommunstyrelsen om att fastighetsförvaltningens grundkapital vid förvärv av bostadsrätter utökas med motsvarande belopp,
- att uppdra åt kontoret att i samråd med integrationsförvaltningen och SHIS utreda möjligheten att även inköpa villor och radhus för uthyrning till mycket stora barnfamiljer och flergenerationsfamiljer, samt
- att anföra följande:

Det är mycket stor variation stadsdelarna emellan beträffande antalet nyinflyttade flyktingfamiljer. Skärholmens stadsdelsnämnd har exempelvis tagit ett orimligt stort ansvar för nyinflyttade flyktingar, medan innerstaden inte på långt när tagit emot sin beskärda del.

Inköp av bostadsrätter för uthyrning som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer innebär en möjlighet att motverka segregationen i staden. Dessa bostadsrätter bör därför i första hand köpas i de stadsdelar som har en låg andel nyinflyttade flyktingar, alltså även i innerstaden.

Gatu- och fastighetsnämnden vill även peka på möjligheten att köpa in även radhus och villor för uthyrning till de mycket stora barnfamiljer och flergenerationsfamiljer, som nu har mycket svårt att finna en lämplig bostad.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande av den 22 augusti 2001 har i huvudsak följande lydelse.

- 1 Gatu- och fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om utökning av grundkapital för förvärv av högst 50 bostadsrätter i skilda områden i Stockholms ytterstad som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer.
- 2 Nämnden hemställer hos kommunstyrelsen att vid förvärv av bostadsrätter utökas fastighetsförvaltningens grundkapital med motsvarande belopp.

Bakgrund

Fastighetsförvaltningen har fått i uppdrag av integrationsförvaltningen att förvärva högst 50 bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer. Integrationsförvaltningen har i bifogade tjänsteutlåtande till integrationsnämnden redovisat behovet av genomgångsbostäder för flyktingfamiljer.

Integrationsförvaltningen har länge med hjälp av Stiftelsen Hotellhem i Stockholm försökt täcka behovet genom att ställa upp bostadsmoduler på lediga markytor. Det har emellertid på många håll varit omöjligt att erhålla tillfälligt bygglov, bland annat på grund av protester från kringboende.

Totalt finns det en akut brist på cirka 250 genomgångsbostäder för flyktingfamiljer. Integrationsförvaltningen vill pröva bostadsrätter som komplement till bostadsmoduler och vill därför att 50 bostadsrätter ska väljas ut av gatu- och fastighetskontoret och integrationsförvaltningen gemensamt. Bostadsrätterna ska vara belägna i ytterstaden.

Konsekvenser

-ekonomiska

De 50 bostadsrätterna ska väljas ut av gatu- och fastighetskontoret och integrationsförvaltningen gemensamt. Förutsättningen för beslutet är att förvärven kan ske på sedvanligt sätt genom utökat grundkapital. På så vis belastas fastighetsförvaltningen med 4 % ränta. Kontoret tecknar sedan avtal med Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, som betalar en självkostnadshyra som ska täcka kontorets samtliga kostnader som till exempel kapitalkostnader, administration och årsavgifter för bostadsrätterna. SHIS tillhandahåller sedan i sin tur genomgångsbostäder åt integrationsförvaltningen så visar beräkningar att "förvärv av bostadsrätter i Stockholms ytterstad blir billigare än att använda bostadsmoduler med tillfälliga bygglov. Skillnaden uppgår till 100 – 300 kr per kvadratmeter och år." Fastighetsförvaltningen har inte gjort någon egen analys av de ekonomiska konsekvenserna.

-måluppfyllelse

Förvaltningens policy och erfarenhet är att inte äga för många bostadsrätter i en och samma förening. Att förvärva 50 bostadsrätter kan därför komma att ta tid.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret har sedan tidigare beslut i gatu- och fastighetsnämnden, 2000-09-05, delegation på att få förvärva bostadsrätter för gruppboende med funktionshinder och andra liknande fall. Kontoret föreslår gatu- och fastighetsnämnden att hemställa hos kommunstyrelsen om tillstyrkande av förvärv av högst 50 bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer.

Integrationsnämnden beslutade den 24 september 2001 enligt förvaltningens förslag att föreslå kommunstyrelsen uppdra åt gatu- och fastighetsnämndens att förvärva högst 50 bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer.

Reservation anfördes av ledamoten *Paul Lappalainen* (mp) och ersättaren *Anita Habel* (v) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

- att föreslå kommunstyrelsen utöka gatu- och fastighetsnämndens grundkapital för förvärv av högst 50 bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer,

- att dessa bostadsrätter skall vara fördelade över hela staden (även i innerstaden) och i första hand köpas in i de stadsdelar som har låg andel nyinflyttade flyktingar,
- att uppdra åt integrationsförvaltningen att i samråd med gatu- och fastighetsförvaltningen och SHIS utreda möjligheten att även inköpa villor och radhus för uthyrning till mycket stora barnfamiljer och flergenerationsfamiljer,
- att ~~första följande~~ ~~första följande~~ samt

Det är mycket stor variation stadsdelarna emellan beträffande antalet nyinflyttade flyktingfamiljer. Skärholmens stadsdelsnämnd har exempelvis tagit ett orimligt stort ansvar för nyinflyttade flyktingar, medan innerstaden inte på långt när tagit emot sin beskärda del.

Inköp av bostadsrätter för uthyrning som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer innebär en möjlighet att motverka segregationen i staden. Dessa bostadsrätter bör därför i första hand köpas i de stadsdelar som har en låg andel nyinflyttade flyktingar, alltså även i innerstaden.

Gatu- och fastighetsnämnden vill även peka på möjligheten att köpa in även radhus och villor för uthyrning till de mycket stora barnfamiljer och flergenerationsfamiljer, som nu har mycket svårt att finna en lämplig bostad.

Integrationsförvaltningens tjänsteutlåtande av den 29 augusti 2001 har i huvudsak följande lydelse.

- att föreslå kommunstyrelsen uppdra åt gatu- och fastighetsnämndens att förvärva högst 50 bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer.

Integrationsnämnden beslöt den 19 juni 2001 bl a att begära att gatu- och fastighetsnämnden förvärvar högst 50 bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer. Förvaltningen redogjorde i sitt utlåtande för den allvarliga bristen på genomgångsbostäder för flyktingar och svårigheterna att lösa detta med tillfälliga bygglov för uppställning av bostadsmoduler. I fastighetsnämndens uppgifter ingår att "tillhandahålla stadens övriga nämnder eller andra kommunala organ mark eller lokaler, som erfordras för deras verksamhet". I de fortsatta kontakterna med gatu- och fastighetskontoret har det framkommit att man anser att förvärv av bostadsrätter för detta ändamål innebär en utvidgning av tidigare uppdrag som främst gäller stadsdelsnämndernas behov av gruppboheter m m.

Integrationsnämnden bör föreslå kommunstyrelsen att uppdra åt gatu- och fastighetsnämnden att förvärva högst 50 bostadsrätter för ändamålet genomgångsbostäder för flyktingfamiljer.

REMISS

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 5 november 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Det finns för närvarande ett stort behov av lägenheter som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer. Integrationsnämnden har med hjälp av Stiftelsen Hotellhem försökt täcka behovet genom tillfälliga bygglov för bostadsmoduler på lediga markytor. Det har emellertid visat sig svårt att tillgodose behovet av flyktingbostäder på detta sätt. Integrationsnämnden har därför begärt att gatu- och fastighetsnämnden skall pröva möjligheten att förvärva bostadsrätter i skilda områden i Stockholms ytterstad som genomgångsbostäder för flyktingfamiljer. Behovet av flyktingbostäder uppskattas till totalt ca 250 lägenheter, varav förvärv av 50 bostadsrätter skulle utgöra ett komplement till andra lösningar.

Beslutsunderlag

Gatu- och fastighetsnämnden beräknar att förvärva maximalt 10 lägenheter per år mellan åren 2002 och 2006. Utgifterna per lägenhet uppskattas till en miljon kronor, dvs en investeringsutgift om totalt 50 mkr.

De 50 bostadsrätterna skall väljas ut av gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning och integrationsförvaltningen gemensamt. Förvaltning av bostadsrätterna kommer att ske av Stiftelsen Hotellhem (SHIS) som hittills har anlitats av integrationsnämnden för att tillhandahålla genomgångsbostäder för flyktingar. Avtal avses tecknas mellan gatu- och fastighetsnämnden och SHIS, som betalar en självkostnadshyra som skall täcka gatu- och fastighetsnämndens samtliga kostnader, d.v.s. kapitalkostnader, administration, underhållskostnader och årsavgifter till bostadsrättsföreningarna. SHIS hyr sedan i sin tur ut genomgångsbostäderna till integrationsnämnden. Driftkostnaderna kommer således slutligen att belasta integrationsnämndens budget inklusive kapitalkostnad, årsavgift till bostadsrättsföreningen samt underhåll och administration beräknas uppgå till:

2002	0,6 mkr
2003	1,9 mkr
2004	3,1 mkr
2005	4,4 mkr
2006	5,6 mkr

Uppföljningen av förvärven redovisas i samband med gatu- och fastighetsnämndens kvartalsrapporter.

Gatu- och fastighetsnämnden löper ingen ekonomisk risk vid förvärv av bostadsrätter till genomgångsbostäder för flyktingar då nämnden erhåller full kostnadstäckning från integrationsnämnden.

Bedömningen från nämnden är att det inte är bra att äga för många bostadsrätter i en och samma förening. Att förvärva 50 bostadsrätter kan därför komma att ta tid.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret förordar en utökning av gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan med 10 mkr per år mellan åren 2002 och 2006 samt att i övrigt återopa vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande nedan.

Stadsledningskontoret anser att förslaget att förvärva bostadsrätter som genomgångsbostäder för flyktingar är en godtagbar lösning. Alternativet skulle kunna vara att staden hyr in sig på ett antal lägenheter. Vid förändrade förhållanden kan det dock ta tid för staden att träda ur långa tidsbundna hyreskontrakt, medan bostadsrätter kan försälas när de inte längre behövs för ändamålet. Stadsledningskontoret anser vidare att det är bra att samtliga lägenheter förvaltas av en och samma organisation, SHIS. Underhålls- och förvaltningsfrågor kan därmed lösas på ett tillfredställande sätt.

Stadsledningskontoret anser dock att det är viktigt att tydliggöra ansvarsfördelning mellan de berörda parterna, särskilt när det gäller frågan om vem som har huvudansvaret att bevaka marknaden. Det är också nödvändigt att de ekonomiska förutsättningarna för gatu- och fastighetsnämndens investering är fullständigt klarlagda samt att integrationsnämnden godkänner de driftskostnader som blir följden innan investeringen genomförs. Underhandskontakter med integrationsförvaltningen ger vid handen att den ser möjligheter till sänkta kostnader för hotell som överstiger ökade kostnader för bostadsrätter. Stadsledningskontoret vill understryka vikten av att en ekonomisk prövning av detta förhållande görs innan investeringen genomförs. Stadsledningskontoret förutsätter vidare att integrationsnämnden finansierar kostnaderna för bostadsrätterna inom budget.

Gatu- och fastighetsnämnden bedömer att det inte är bra att äga för många bostadsrätter i en och samma förening. Det kan dessutom förutses svårigheter som t.ex. att det kan finnas bostadsrättsföreningar som inte godkänner staden som medlem. Efterfrågan på bostadsrätter är också för närvarande mycket stor. Stadsledningskontoret vill understryka att det kan komma att ta tid att förvärva 50 bostadsrätter och anser att tidsplanen är något optimistisk, men kan betraktas som en maximal nivå för investeringsvolymen per år.

SHIS disponerar för år 2002 cirka 1 000 platser för flyktingar i olika boenden. Integrationsnämnden menar att de flyktingbostäder som finns idag inte täcker behovet. Nämnden bedömer att det finns ett omedelbart behov av ytterligare 1 000 platser för flyktingfamiljer, vilket motsvarar cirka 250 lägenheter. Det är viktigt att de lägenheter som förvärvas enligt förslaget i sin utformning och karaktär kan jämföras med det genomgångsboende som idag erbjuds flyktingar, vilket innebär att det skall vara en hög genomströmning av antalet boende i lägenheterna och att detta boende främjar en

vidare bostadskarriär i staden. Annars finns det stor risk att personerna blir kvar i genomgångsbostäderna.

Stockholm stad tecknar varje år avtal med Integrationsverket om att ta emot ett visst antal flyktingar. För detta får staden bidrag från Integrationsverket. Statsbidraget består bl.a. av en generalschablon och ett grundbidrag. Generalschablonen och grundersättningen erhålles mer eller mindre automatiskt. Generalschablonen utbetalas under en sammanlagd period på 24 månader utifrån en särskild periodisering. Intäkterna skall täcka stadens kostnader för introduktionen av flyktingar. Det är viktigt att stadens lösning av genomgångsbostäder för flyktingar sker inom ramen för det bidrag som erhålls från integrationsverket.