

**KARLSTADS KOMMUN****TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN****Tjänsteskrivelse** 2010-11-17

Ida Svensson, 054-29 57 39

ida.svensson@karlstad.se

Teknik- och fastighetsnämnden
2010-11-24

Ärende

Behov av bostäder för arbetsmarknads- och socialförvaltningen

Dnr TFN-2009-701 Dpl 63

Sammanfattning

Teknik- och fastighetsförvaltningen har utrett möjligheterna att köpa in en större mängd bostäder för vidare uthyrning i syfte att tillgodose arbetsmarknads- och socialförvaltningens bostadsbehov.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 17 november 2010
Arbetsmarknads- och socialförvaltningens skrivelse den 17 november 2010.

Ärende

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen ansvarar för att tillgodose bostadsbehovet hos de människor i samhället som inte faller under landstingets vårdansvar men som inte på egen hand kan ordna en bostad. Förvaltningens verksamhet är indelad i tre avdelningar; avdelningen för socialpsykiatri, alkohol och narkotika, familjeavdelningen samt avdelningen för integration, försörjning och arbete. De tre avdelningarna har olika typer av bostadsbehov och teknik- och fastighetsförvaltningen har i uppdrag att tillgodose behovet för avdelningarnas räkning.

Det har under en längre tid saknats bostäder inom de olika verksamheterna, ett behov som teknik- och fastighetsförvaltningen inte har kunnat lösa. Det som efterfrågas är vanliga bostadslägenheter av varierande storlek och i olika områden inom kommunen. I viss mån efterfrågas även villor och fritidshus. Kontraktsmässigt kan det variera i upplägg, vissa kontrakt kan ha kommunen (socialförvaltningen) som permanent hyresgäst och hyras ut tillfälligt i andra hand medan andra kontrakt kan stå på kommunen (socialförvaltningen) i t.ex. ett år och sedan gå över till klienten som blir en "vanlig" hyresgäst.

Då det gäller bostadskontrakt har teknik- och fastighetsförvaltningen svårt att komma över lägenheter som blir lediga hos bostadsbolagen. Det kommunala bostadsbolaget KBAB har en bostadskö dit lediga lägenheter fördelas och övriga bostadsbolag har liknande system eller "först till kvarn"-principen, vilket är

omöjligt att bevaka på ett strukturerat sätt. Det fåtal bostäder som förvaltningen kan komma över via bostadsbolagen fördelas ut till klienterna men täcker inte på långa vägar behovet. Tvärtom tillkommer bostadsbehov i en snabbare takt än de går att lösa vilket har skapat en situation där vi saknar cirka 30 bostäder mer eller mindre akut. I juli skickades ett brev till fastighetsägare som kunde tänkas ha bostäder att hyra med en vädjan om att få möjlighet att hyra fler lägenheter för det akuta behovet. Brevet följdes upp med telefonsamtal men det gav inget resultat.

Med anledning av den ovan beskrivna problematiken har teknik- och fastighetsförvaltningen sonderat terräng på den öppna marknaden och tittat på hyresfastigheter som är till salu. Det finns en hel del mindre flerbostadshus(4-12 lägenheter) på marknaden och omsättningen verkar vara relativt hög. Man kan dela in objekten i två kategorier, där den ena kategorin är fastigheter med stort renoveringsbehov, oftast inte rotrenoverade, som har bytt ägare ett flertal gånger under den senaste 10-15 årsperioden. Hyrorna är oftast differentierade och ej förhandlade, administrationen kring fastigheterna och hyresgästerna har brister. Den andra kategorin är mer välskötta och välunderhållna fastigheter som oftast haft samma ägare under en lång tid. Hyrorna är förhandlade och fastigheten skött som ett familjeföretag. Hyresfastigheterna ägs privat eller i något mindre bolag.

Värt att notera är att teknik- och fastighetsförvaltningen har endast tittat på fastigheter som varit till försäljning öppet, på Internet och via mäklare. Om man skulle gå ut med en förfrågan om att köpa fastigheter eller mindre bestånd finns med största säkerhet ett större utbud.

Det är inte önskvärt att föra in fler fastigheter i kommunens samlade bestånd där det finns ett stort behov av renovering/ombyggnad. Köp av den typen av fastigheter skulle innebära att vi fick lägga mycket resurser på underhållsåtgärder, kontrakt, hyresförhandlingar och sedan driva ombyggnads- eller renoveringsprojekt vilket även det är resurskrävande. Köp av hyresfastigheter är aktuellt om vi kan få tag i bestånd eller enskilda fastigheter som är välskötta och ”bara” att föra in i förvaltningen, eventuellt med enklare åtgärder.

Köp av hyresfastigheter innebär att man ”tar över” befintliga hyresgäster, som i de flesta fall har besittningsskydd. Det går alltså inte att säga upp befintliga kontrakt för att frigöra kontrakt för våra egna behov. Kommunens som fastighetsägare måste vänta ut avflyttningar för att kunna erbjuda arbetsmarknads- och socialförvaltningen kontrakt till sina klienter. Det är heller inte önskvärt att samla många sociala kontrakt i samma fastighet vilket innebär att vi måste behålla ett antal ”vanliga” hyresgäster i varje fastighet. Detta medför att vi skulle äga och förvalta fler renodlade bostäder än idag. Att äga och förvalta bostäder tillhör inte teknik- och fastighetsförvaltningens egentliga verksamhetsområden utan är utlagt på bostadsbolaget i Karlstad Stadshus AB, KBAB.

De mindre hyresfastigheter med godtagbart skick och standard enligt ovanstående resonemang som varit till salu under september månad och bedöms ge en bra bild av prisläget på marknaden ligger på cirka 10 tkr/kvm i inköpspris. Bedömningen är

att hyrorna i en sådan fastighet hamnar kring 900-1000 kr/kvm (i de flesta fall redan förhandlade hyror) vilket motsvarar hyresnivån i Karlstad i dagsläget. Det är ur den synvinkeln en rimlig och realistisk strategi att lösa bostadsbehoven på sikt genom att helt enkelt köpa in de fastigheter som uppfyller kriterierna (läge, skick etc.) och sedan upplåta en viss procent av bostäderna till arbetsmarknads- och socialförvaltningen eller i förekommande fall deras klienter.

Teknik- och fastighetsförvaltningen bör få i uppdrag och bör tilldelas resurser för att arbeta fram en strategi för inköp av hyresfastigheter. Den strategi som tas fram ska ta hänsyn till Karlstad kommuns målsättning om "en stad för alla", de horisontella perspektiven och de miljömål som finns för byggnadernas energiförbrukning. Strategin bör innehålla tydliga kriterier som ska ligga till grund för köpet, kriterier som t.ex. geografiskt läge, lägenheternas storlek och skick, etc. Förvaltningen bör se över vilka förändringar som krävs i organisationen för drift och förvaltning, samt vilka ytterligare resurser som krävs mot bakgrund av att inköpen innebär förvaltning av bostäder i större utsträckning än tidigare.

Ett ännu mer långsiktigt arbetssätt är att vid upplåtelse av kommunal mark i samband med tecknande av exploateringsavtal rörande nya bostäder, ställa krav på att viss andel av bostadsproduktionen skall upplåtas med bostadssociala kontrakt till kommunen. Detta förfaringsätt finns i andra kommuner. Dess eventuella genomförande i Karlstad bör utredas ytterligare.

Då det gäller övriga typer av bostäder, t.ex. villor och fritidshus, är bedömningen att det är lämpligt att anlita en fastighetsförmedlare som kan bevaka marknaden och att en kontaktperson på teknik- och fastighetsförvaltningen i samarbete med arbetsmarknads- och socialförvaltningen gör bedömningen när det är lämpligt att köpa en fastighet.

I samtliga fall som gäller köp av fastighet ska ett ärende skrivas fram och behandlas i nämnd och kommunfullmäktige. Därför är det viktigt att ha ett arbetssätt som gör handläggningstiden så kort som möjligt.

Horisontella perspektiven

Trygghet – Att ha en bostad är självklart en av de viktigaste faktorerna som finns för att människor ska känna sig trygga. Personer som är utsatta för hot och våld går alltid före i bostadskön inom ASF:s verksamhet, trygghetsperspektivet går före allt annat och möjligheten att kunna erbjuda en bostad till alla är en grundläggande förutsättning.

Barn och ungdom – trygga uppväxtvillkor för barn och unga är prioriterat inom verksamheterna hos ASF och bostadssituationen är en viktig del i det. Barnfamiljer är den högst prioriterade gruppen.

Handikapp – bostäder tillgänglighetsanpassas i den mån det är nödvändigt enligt lagen om bostadsanpassning

Integration och mångfald – målet är en spridning geografiskt och i olika typer av fastigheter vilket främjar integration mellan grupper.

Folkhälsa – vissa av de som står utan bostad idag har eller har haft en missbruksproblematik. En fast punkt genom ett eget, tryggt boende bidrar till bättre levnadsvillkor och ger bättre förutsättningar för att ta sig ur sin problematik eller fortsätta sitt drogfria liv. För alla de som är i behov av bostad och inte har en missbruksproblematik är också tryggheten i att ha en bostad något som är elementärt för att skapa bra levnadsförhållanden.

Äldre – bostadsbehovet gäller människor i alla åldrar, äldre är inte en särskilt prioriterad grupp.

Miljö – inga kopplingar

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

1. Uppdra åt teknik- och fastighetsförvaltningen att arbeta fram en strategi för inköp av fastigheter samt fastställa kriterier som kan ligga till grund för fastighetsköp.
2. Uppdra åt teknik- och fastighetsförvaltningen att bevaka utbudet av både hyresfastigheter och övriga typer av fastigheter.
3. Uppdra åt teknik- och fastighetsförvaltningen att utreda förutsättningarna för införande av krav på viss andel bostadssociala kontrakt vid tecknande av nya exploateringsavtal.

Hans Wennerholm
teknik- och fastighetsdirektör

Kjell Sahlén
enhetschef

Beslutet expedieras till

Arbetsmarknads- och socialnämnden
Ida Svensson, teknik- och fastighetsförvaltningen
Kjell Sahlén, teknik- och fastighetsförvaltningen
Thord Tärnbrant, teknik- och fastighetsförvaltningen
Torbjörn Frykstedt, teknik- och fastighetsförvaltningen