

2022-03-08

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2021/1055

## **Motion – Ungdomsbostadsrätter i Nacka**

*Motion den 18 oktober 2021 av Sidney Holm och Lisskulla Zayane (MP)*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att i det kommunala programmet för markanvändning framgår att kommunstyrelsen i det enskilda fallet ska avgöra om villkor om bland annat lägre boendekostnad eller sociala boenden ska finnas med i underlag vid markanvisningar. Det finns även vissa lösningar ute på bostadsmarknaden. Ett flertal bostadsutvecklare i Nacka erbjuder exempelvis unga personer att hyra en del av en bostad i syfte att över tid förvärva bostaden. Motionen är med detta färdigbehandlad.

### **Sammanfattning**

Motionärerna vill att kommunen verkar för att skapa billigare bostadsrätter för ungdomar. Deras förslag innebär att del av bostadsrättsprojekt ska utgöras av bostäder, vikta för ungdomar, 18-30 år. Dessa bostäder ska enligt förslag kosta 1/5 av ordinarie pris. Vid andrahandsförsäljning ska föreningens stadgar reglera att vinst inte blir för hög. Bedömningen är att det finns vissa lösningar på bostadsmarknaden för att lösa problemet för unga att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. I det kommunala programmet för markanvändning framgår även att kommunstyrelsen i det enskilda fallet ska avgöra om villkor om bland annat lägre boendekostnad eller sociala boenden ska finnas med i underlag vid markanvisningar.

### **Ärendet**

Miljöpartiet vill att kommunen verkar för att byggherrarna ska bygga billigare ungdomsbostadsrätter så att de unga får det lättare att komma in på bostadsmarknaden.

Detta ska enligt motionärerna ske genom att ställa krav på social hållbarhet vid markanvisning av kommunal mark. Enligt förslag i motionen ska till exempel 10% smålägenheter öronmärkas för unga vuxna, 18-30 år. Dessa lägenheter ska vara avsevärt billigare, förslagsvis 1/5 av ordinarie pris. Resterande del, 4/5, ska finansieras via lån som

tas upp av bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får således en högre belåning och därmed högre räntekostnader. Denna kostnad ska täckas genom en något högre månadsavgift för dessa ungdomsbostadsrätter.

Med denna sociala hållbarhetsprofil går det att låna pengar via sociala obligationer. Dessa obligationer har en lägre ränta än ett vanligt banklån. Det gör att den totala räntekostnaden för bostadsrättsföreningen inte behöver bli mycket högre.

För att behålla den sociala hållbarhetsprofilen över tid ska bostadsrättsföreningen i sina stadgar reglera så att priset vid en andrahandsförsäljning inte ska skjuta i höjden och att lägenheterna endast kan säljas eller hyras ut i andra hand till unga vuxna.

### **Förslagen i motionen**

Motionärerna yrkar på att:

- Kommunen utreder möjligheterna att skapa billigare bostadsrätter för ungdomar i enlighet med förslagen i motionen.

### **Enheten för strategisk stadsutvecklings bedömning**

Situationen för unga att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden är utmanande. Problemet har länge varit en av de hetaste bostadspolitiska frågorna.

Miljöpartiets motion är en av flera idéer för att hjälpa de unga in på ägda bostadsmarknaden. Enheten för strategisk stadsutvecklings bedömning är att förslagen om föreslagna stadgar i bostadsrättsföreningar och att andrahandsförsäljning inte får genomföras med större vinst förhindrar unga personer att fortsätta sin "bostadsresa". Genom amortering och vårdande av bostaden, i kombination med stigande priser på bostadsmarknaden, kan man ha råd med en större och dyrare bostad, vilket i sin tur skulle kunna leda till positiva flyttkedjor och en rörligare bostadsmarknad.

Enheten för strategisk stadsutveckling ser även vissa svårigheter med att kravställa sociala hållbarhetskrav gentemot bostadsutvecklare vid försäljning av kommunal mark. I det kommunala programmet för markanvändning framgår redan att kommunstyrelsen i det enskilda fallet ska avgöra om villkor om bland annat lägre boendekostnad eller sociala boenden ska finnas med i underlag vid markanvisningar.

I dag finns dessutom andra lösningar på samma problem hos flera byggherrar i Nacka bland annat hos Obos, Riksbyggen och HSB. Deras lösning innebär att man hyr del av bostaden med möjlighet att förvärva större andel succesivt över tid, för att slutligen kunna äga hela bostaden. Den lösningen gör att man stegvis kan ta sig in på ägda bostadsmarknaden utefter sin egen ekonomiska förmåga. Enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att detta är en bättre lösning för de unga att etablera sig på bostadsmarknaden.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

## **Konsekvenser för barn**

Förslaget till beslut medför inte några direkta konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

1. Motion Ungdomsbostadsrätter i Nacka

Charlotte Persson

Enhetschef

Enheten för strategisk stadsutveckling

Erik Wiberg

Stadsutvecklingsstrateg

Enheten för strategisk stadsutveckling