

Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande

Yttrande till Näringsdepartementet

Nacka kommuns synpunkter

Nacka har ett mycket offensivt bostadsbyggande. Vi planerar för 20 000 nya bostäder fram till 2030 och ambitionen är att en tredjedel ska vara hyresrätter. Hittills i år har detaljplaner med ca 3 000 lägenheter antagits av kommunfullmäktige, varav två detaljplaner med sammanlagt 420 studentbostäder. Byggnation av 250 hyresrätter, varav många små lägenheter, pågår i kommunen och slutförs under året. Nyligen genomfördes en markanvisningstävling med 320 lägenheter, varav 120 hyresrätter, med rekordstort intresse. 59 anbud inkom för hyresrätterna.

De svårigheter och problem Nacka möter handlar alltså inte om bristande intresse för att bygga. I stället handlar det om tillgång till mark att bygga på med nuvarande lagar och regler, om allt för lång planprocess med omfattande överklaganden, om byggregler som gör bostäder dyrare än nödvändigt samt om brist på nödvändig infrastruktur som behövs för att klara en större befolkning och fler arbetsplatser.

Sedan modellen med presumtionshyror för nybyggda hyreslägenheter infördes 2006 har intresset för att bygga hyresrätter ökat. Vid senaste nybyggnation i Nacka, på Lokomobilvägen mellan Nacka Strand och Jarlaberg, ligger hyresnivån på ca 2 400 kronor per kvadratmeter för en lägenhet upp till 35 kvadratmeter. Regeringens förslag innebär att hyresnivån begränsas till 1 350 kronor per kvadratmeter, men intäktsbortfallet för fastighetsägaren blir väsentligt större än investeringsbidraget, varför det är tämligen osannolikt att fastighetsägare kommer att välja den modellen.

Vi vill också erinra om statens krav på att kommunerna ska medfinansiera statlig infrastruktur, i vårt fall ett bidrag till tunnelbanan med 850 Mkr, leder till en övervältring av kostnader på bostadsproduktionen. Vi ser därför inte att kommunen kan subventionera mark för nya bostäder, eftersom kommunen måste betala tunnelbanebidraget med exploateringsbidrag och markförsäljningar.



Mot den här bakgrunden konstaterar vi att föreliggande förslag inte kommer att bidra till att lösa någon av de större bostadspolitiska utmaningarna. Det kommer **inte** att leda till ökat bostadsbyggande, **inte** bidra till att pressa bostadskostnaderna till nivåer som betalningssvaga grupper har råd med och **inte** bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Det har heller **inte** efterfrågats av byggbranschen, som i stället menar att det rent av kan vara kontraproduktivt.

Nacka avstyrker förslagen i sin helhet och förordar i stället att regeringen tar initiativ till lagändringar som gör det möjligt att bygga både snabbare och billigare samt påskyndar nya infrastruktursatsningar i Stockholmsregionen. Nacka rekommenderar vidare att de kostnader som regeringens förslag medför i stället används för att förstärka bostadsbidrag till personer med svag betalningsförmåga.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

§ 240 Investeringsstöd för anordnande av bostäder för studerande

Socialdemokraterna, miljöpartiet och vänsterpartiet yrkar att kommunstyrelsen antar följande yttrande:

Näringsdepartementet föreslår i promemoria (Ds 2015:35) investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande.

Nacka kommun ser positivt på förslaget till investeringsstöd och hur det utformats när det avser möjligheterna att öka utbudet av mindre hyreslägenheter för hushåll med begränsad betalningsförmåga. Nacka kommun ställer sig dock tveksam till om förslaget kommer att bidra till att hålla tillbaka byggkostnadsutvecklingen. Så har tidigare inte varit fallet, i vart fall inte i storstadsregionerna.

Det framgår inte av promemorian hur stödet är tänkt att utvärderas och följas upp över tid så att exempelvis även större lägenheter kan gynnas om det akuta behovet av små-lägenheter mattas eller så att andra kvalitets- och hållbarhetsaspekter än energi-prestanda kan vägas in. Nacka kommun ser en fara i att lokaler i bottenvåningar, som kan bidra till stadsliv och en upplevelse av ökad trygghet, ombildas till bostäder. Effekterna av stödet behöver därför noggrant följas upp och kriterierna för stödet behöver kunna justeras i takt med omvärldsförändringar som påverkar behoven på bostadsmarknaden. Det är också viktigt att projekten till omfattning och läge utformas och integreras i den befintliga miljön på ett sådant sätt att en socioekonomisk boendesegregation motverkas.

Bostäder som beviljats investeringsstöd skall förmedlas genom kommunal bostadsförmedling eller i samarbete med kommunen, varvid hyresvärden skall ställa rimliga krav på den bostadssökandes ekonomi. Promemorian ger dock inte någon ledning om hur lägenheterna skall fördelas med hänseende till de bostadssökandes inkomster och vad "rimlig ekonomi" egentligen innebär. Ren tidskö eller specialköer för exempelvis ungdomar ses egentligen som de mest rättvisa modellerna, även om man då kan få in hyresgäster med högre inkomster före låginkomsttagare.

Ur ett fastighetsägarperspektiv går det inte att utesluta att sänkta krav avseende den tilltänkte hyresgästens inkomstnivåer kan medföra ökade kostnader för fastighetsägaren i förvaltningsskedet, inte minst med tanke på presumtionshyrans långa löptid (15 år).

Ett möjligt problem med förslaget till investeringsstöd är att byggherren inte kan vara säker på att få stöd innan projekteringen i princip är klart, eftersom det är först då fullödiga ansökan kan lämnas in. Med en möjlighet till förhandsbesked i tidigt skede, skulle denna osäkerhet reduceras. För att snabba på och underlätta processen bör också övervägas om annan än fastighetsägaren kan söka förhandsbesked såsom byggherre som, med stöd av ett markanvisningsavtal eller motsvarande, har en option att förvärva och bebygga det aktuella markområdet.

Som en av tillväxtkommunerna i regionen välkomnar Nacka initiativ för att underlätta och påskynda bostadsbyggandet i Stockholmsregionen.

2015-09-28

KFKS 2015/541-750

Yttrande

Arbetsmarknadsdepartementet

Ett gemensamt ansvarstagande för nyanlända

(Dnr Arbetsmarknadsdepartementet A2015/1726/IU)

Nacka kommuns synpunkter

Det är viktigt och angeläget att vi kan bereda plats och en tillvaro för människor som flyr för sina liv. Nacka är beredd att bidra till att de ska få en trygg och fungerande tillvaro i Sverige. Trots att kommunen har haft ett lågt primärt mottagande är 17 000 av våra invånare födda utomlands (större andel än riksgenomsnittet) och 2 300 har bott i Sverige kortare tid än två år.

Nacka kommun har idag en överenskommelse med staten om att ta emot nyanlända flyktingar och har ambitioner att öka sitt flyktingmottagande. Kommunfullmäktige har just godkänt ett avtal om ökat mottagande, från 40 till 139 flyktingar. Dessutom har kommunen hittills i år tagit emot över 100 ensamkommande flyktingbarn, trots ett avtal på 48 platser.

Eftersom så gott som alla kommuner har avtal med Migrationsverket/länsstyrelserna och samtliga kommuner tar emot flyktingar så ser vi inte att den föreslagna tvångslagstiftningen behövs. Det är inte brist på vilja, utan brist på bostäder, som gör att mottagandet är svårt. En tvångslagstiftning skapar inte fler bostäder. Vi uppmanar därför regeringen att vidta andra åtgärder för att kommunerna ska kunna öka flyktingmottagandet, det gäller i synnerhet på bostadsområdet. Vi behöver få fram fler bostäder snabbare.

Nacka kommun kommer nedan att behandla den bristande insikt om kommunernas förutsättningar att ordna bostäder som lagförslaget visar. Kommunen kommer dock att börja med varför kommunen avstyrker lagförslaget på den grund att det innebär alltför långtgående ingrepp i kommunernas grundlagsfästa självbestämmanderätt.

Förslaget är en oproportionerlig inskränkning i det kommunala självstyret

Arbetsmarknadsdepartementet menar att den inskränkning i det kommunala självstyret som lagförslaget innebär är försvarbar men hänsyn till det allmänna intresset. I prop. 2009/10:80, *En reformerad grundlag*, anges att "en proportionalitetsprövning av detta slag bör innefatta en skyldighet att undersöka om det ändamål som regleringen avser att tillgodose kan uppnås på ett för det kommunala självbestämmandet mindre ingripande sätt än det som



föreslas. Om olika möjligheter finns för att nå samma mål bör riksdagen av hänsyn till principen om den kommunala självstyrelsen välja den reglering som lägger minst band på den kommunala självbestämmanderätten.”

Varje inskränkning av det kommunala självstyret måste prövas ytterst noga eftersom hela det offentliga Sverige vilar på en ansvarsfördelning mellan stat och självbestämmande kommuner. Inskränkningar ska kopplas till alla människors lika rätt till vissa former av grundläggande välfärdstjänster, där skillnader mellan olika delar av landet inte stämmer med medborgarnas förväntningar på de välfärdstjänsterna.

Departementet anför som skäl för att allmänintresset överväger bland annat att tidigare försök med prestationsbaserade ersättningssystem inte lett till önskat resultat. En orsak kan ha varit att ersättningssystemen inte är utformade så att de ger tillräckliga incitament i förhållande till kommunernas förutsättningar vad avser bostäder och arbetsmarknad. Nacka kommun anser inte att den uppräknade av skäl för inskränkningen som görs i lagförslaget är tillräcklig och att departementet inte har visat att allmänintresset väger över.

Som kommunen har anfört tidigare är hela det offentliga Sveriges ansvar att människor som har flytt för sina liv ska kunna hjälpas till en trygg och fungerande tillvaro i Sverige. Lösningen är dock inte en tvångslagstiftning. Tvång är en dålig grund för solidaritet och medmänsklighet.

Förutsättningar för bostadsförsörjning ska vara ett kriterium för anvisning

Om regeringen väljer att gå vidare med lagförslaget måste de enskilda kommunernas förutsättningar att få fram fungerande bostäder vara ett av kriterierna för hur många som anvisas till kommunen.

I lagförslaget anges att kriterier för anvisning ska vara arbetsmarknadssituation, folkmängd och annat mottagande. Bostadssituationen saknas helt. Departementet verkar utgå från att det finns bostäder att tillgå på marknaden och att det främst handlar om att ersätta kommuner för tomhyror. I storstadsregionerna, främst Stockholmsregionen, är bostadssituationen näst intill katastrofal. Samtidigt har regionerna goda förutsättningar vad gäller arbetsmarknad och befolkningsstorlek. Om ingen hänsyn tas till bostadssituationen när anvisningarna görs, finns stora risker att kommuner tvingas till temporära lösningar som inte är väl fungerande för en integration i samhället. Syftet med lagstiftningen skulle då motverkas.


Enligt Eurostat är Sverige det medlemsland i EU med snabbast tillväxt i urbana regioner. Tätortsbefolkningen ökade med 550 000 personer mellan åren 2000 och 2010. Ökningen skedde i alla åldersgrupper och har under lång tid skett framför allt i förortskommuner. År 2010 bodde 85 procent av Sveriges befolkning (drygt 8 miljoner invånare) i en tätort.

Arbetsmarknaden är en drivande faktor bakom urbaniseringen, men även sociala faktorer spelar in. Storstadsregionerna har en omfattande bostadsbrist.

Nästan alla kommuner i Stockholms län bedömer att det råder bostadsbrist i kommunen och att det främst saknas mindre bostäder som ettor och tvåor. Länet beräknas, enligt länsstyrelsens rapport "Läget i länet", behöva ett tillskott på 300 000 bostäder till år 2030, alltså 16 000 bostäder per år. De senaste åren har det genomsnittliga tillskottet legat runt 10 000 bostäder per år¹. Stockholms bostadsförmedling anger att den har närmare 500 000 köande och en ökning under år 2014 med över 40 000 personer.

Redan idag saknas alltså bostad för många invånare i Stockholmsregionen. Det kommer att ta tid att komma tillrätta med den omfattande bostadsbristen. Nacka kommun har mycket offensiva bostadsbyggnadsplaner där målet är 20 000 nya bostäder inom 15-20 år. Kommunen tar sitt ansvar för bostadsbyggande men den statligt styrda planprocessen gör att det tar lång tid. När det gäller bostadsbyggande är ett års planeringshorisont ett mycket kort perspektiv. Med detaljplaneprocess, bygglov och byggnation tar en bostad normalt minst tre år att göras inflyttningsklar. Förändringar har gjort överprövningskedjan mer omfattande och domstolarna har blivit en flaskhals eftersom de inte är tillräckligt bemannade. Det senaste försöket att skapa ett snabbare detaljplaneförfarande havererade när utskottet föreslog osynkade ändringar i propositionen, så att riksdagen klubbade igenom ett regelpaket som inte hänger ihop.

Nacka dag som ovan



Mats Gerda
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

¹. <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Artiklar/Stockholmarna-trivs-trots-bostadsbrist/>

Folkpartiets förslag till yttrande:

Ett gemensamt ansvarstagande för nyanlända

(Dnr Arbetsmarknadsdepartementet A2015/1726/IU)

Nacka kommuns synpunkter

Det fruktansvärda kriget i Syrien gör att människor flyr för sina liv. Det senaste årens flyktingsituation har lett till att situationen är extraordinär. På samma sätt som vi kräver att fler länder i EU ska ta sitt ansvar måste vi också se till att ansvaret delas av alla kommuner i Sverige.

Nacka är beredd att bidra till att de som flyr ska få en trygg och fungerande tillvaro i Sverige. Nacka kommun har idag en överenskommelse med staten om att ta emot nyanlända flyktingar och har ambitioner att öka sitt flyktingmottagande.

Flyktingmottagandet är ett nationellt åtagande och ansvaret måste vara gemensamt. Det är rimligt att i denna extraordinära situation kräva mer av alla kommuner. Det nationella gemensamma intresset i denna fråga måste vara överordnat det kommunala.

Ett tvingande regelverk skulle ge Migrationsverket och berörda myndigheter större möjlighet att trycka på för att få fler kommuner att göra mer. Vi är beredda att acceptera detta obligatorium om detta också följs åt av ett batteri av andra åtgärder: tillräcklig ersättning till kommunerna och under längre tid, snabbare handläggningstider, stöd till flexibel vuxenutbildning och praktik, snabbare validering av utländska utbildningar, betydligt förbättrad dialog mellan kommunerna och Migrationsverket, och framför allt åtgärder för att snabba på bostadsbyggandet.

I många kommuner är bostadsbristen den begränsande faktorn. Vi uppmanar därför regeringen att vidta åtgärder för att kommunerna ska kunna få fram fler bostäder snabbare och därigenom öka flyktingmottagandet.

Förutsättningar för bostadsförsörjning ska vara ett kriterium för anvisning

Om regeringen väljer att gå vidare med lagförslaget måste de enskilda kommunernas förutsättningar att få fram fungerande bostäder vara ett av kriterierna för hur många som anvisas till kommunen.

I lagförslaget anges att kriterier för arbetsmarknadssituation, folkmängd och annat mottagande. Bostadssituationen saknas helt. Departementet verkar utgå från att det finns bostäder att tillgå på marknaden och att det främst handlar om att ersätta kommuner för tomhyror. I storsdagsregionerna, främst Stockholmsregionen, är bostadssituationen mycket svår. Samtidigt har regionerna goda förutsättningar vad gäller arbetsmarknad och befolkningsstorlek. Om ingen hänsyn tas till bostadssituationen när anvisningarna görs, finns stora risker att kommuner tvingas till temporära lösningar som inte är väl fungerande för en integration i samhället.

Redan idag saknas bostad för många invånare i Stockholmsregionen. Det kommer att ta tid att komma tillrätta med den omfattande bostadsbristen. Nacka kommun har mycket offensiva

bostadsbyggnadsplaner där målet är 20 000 nya bostäder inom 15-20 år. Kommunen tar sitt ansvar för bostadsbyggande men den statligt styrda planprocessen gör att det tar lång tid. När det gäller bostadsbyggande är ett års planeringshorisont ett mycket kort perspektiv. Med detaljplaneprocess, bygglov och byggnation tar en bostad normalt minst tre år att göras inflyttningsklar. Förändringar har gjort överprövningskedjan med omfattande och domstolarna har blivit en flaskhals eftersom de inte är tillräckligt bemannade. Det senaste försöket att skapa ett snabbare detaljplaneförfarande havererade när utskottet föreslog osynkade ändringar i propositionen, så att riksdagen klubbade igenom ett regelpaket som inte hänger ihop.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

§ 242 Ett gemensamt ansvar för mottagande av nyanlända

Socialdemokraterna och miljöpartiet yrkar att kommunstyrelsen antar följande yttrande:

Nacka kommun är positiv till förslaget och understryker att fördelningen mellan kommuner idag är ojämn och att mottagandet är otillräckligt. I likhet med att alla länder i Europa måste ta ett solidariskt ansvar för mottagande av människor på flykt, behöver samtliga av Sveriges kommuner ta sitt. Det är samtidigt viktigt att inte enbart se mottagandet som ett ansvar som ska tas utan även som en möjlighet för kommunerna att ta emot människor som på många olika sätt kan bidra till kommunernas utveckling och framtid.

Stockholmsregionen har idag stor bostadsbrist. En av lösningarna är att etablera tillfälliga boenden på mark i kommunen som kommer att exploateras längre fram och som därför just nu står oanvänd.

Mottagandet av nyanlända behöver ske snabbare än idag och en ny lagstiftning som förhindrar kommuner att neka anvisning måste till. Vi anser också att lagstiftaren bör se över EBO-lagstiftningen för att trygga en tydligare styrning.

KS 2015-09-28

Ärende 27, §247

Östlig förbindelse och
utbyggnad av
tunnelbanan

Hans Peters (C)
Christine Lorne (C)

Protokollsanteckning

Trafiksituationen i Nacka är ohållbar på många sätt. Flera gånger i veckan blir det långa köer på väg 222 och vi ser även att Sicklatunneln allt oftare stängs av för att det inte ska bli stillastående trafik i Södra länken. Trafiksituationen blir allt mer akut och något måste göras för att Nacka inte ska bli en enda stor trafikstockning. Frågan är komplex och har inga enkla lösningar. Utbyggd tunnelbana till Nacka, mer kollektivtrafik till sjöss, Östlig förbindelse, mobility management är alla möjliga metoder för att lösa problemen. Utöver detta har ombyggnationen av Slussen påbörjats vilket medför en del bekymmer under byggtiden. Dessa bekymmer rör mest biltrafik och Saltsjöbanan. Saltsjöbanan kommer ha Henriksdal som slutstation under tio år vilket innebär att resenärerna får byta till buss vid Henriksdal för att åka sista biten vilket blir en påtaglig försämring för resenärerna på Saltsjöbanan.

2030 beräknas Nacka och Värmdö ha minst 200 000 invånare vilket kan jämföras mot dagens knappa 140 000. Slutsatsen av befolkningsökningen är att fler människor kommer att resa i ostsektorn. Centerpartiet bejakar att Nacka fortsätter att utvecklas till en attraktiv stad och vi kommer göra vad vi kan för att lösa de utmaningar som vi står inför.

Tunnelbanan är beslutad och finansierad och kommer om allt går enligt planerna öppnas för drift 2025. Den kommer bli ett viktigt tillskott i det ökade kapacitetsbehov vi står inför och innebär också en mycket viktig miljöinvestering.

Östlig förbindelse

Alliansregeringen har beviljat 2 miljarder kronor för att utreda en östlig förbindelse. I en preliminär rapport från Trafikverket framgår det att det från projektstart till en färdig anläggning kommer ta cirka 15 år. Skulle projektet starta idag skulle förbindelsen med andra ord kunna öppnas för trafik först 2030. Projektet beräknas kosta 17 miljarder i 2014-års prisnivå. Enligt samma rapport pekar prognoser på att biltrafiken väntas öka i länet med 1 % jämfört med i fall åtgärden inte genomförs. Rapporten visar också på minskade köer längs vissa vägar i Nacka samtidigt som köer på delar av 222:an bli kvar. I resten av regionen ser vi bestående köer, några försvinner samt några nya tillkommer.

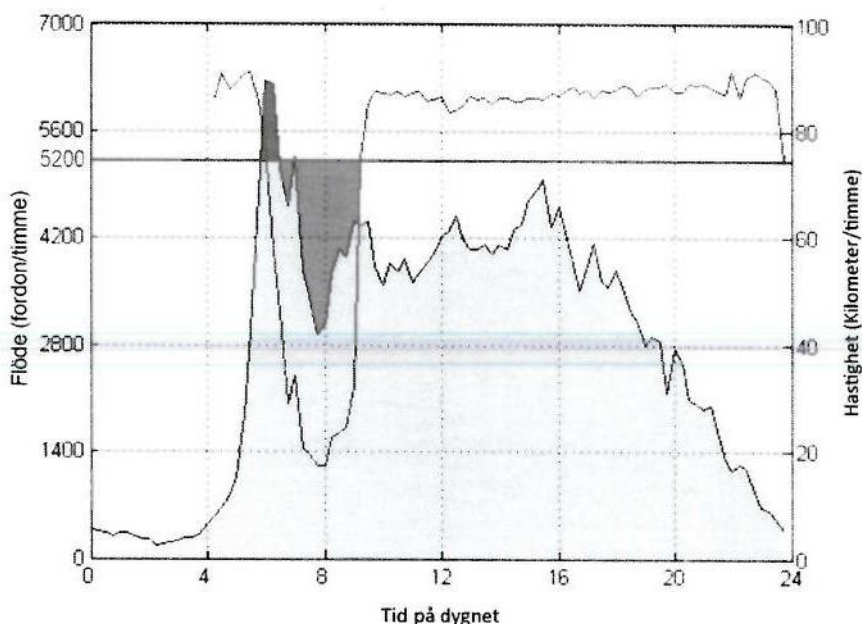
Kollektivtrafik till sjöss

Vi har idag en fungerande men sparsamt utbyggd kollektivtrafik till sjöss. I år beräknas 500 000 personer åka med Sjövägen. Centerpartiet vill fortsätta att satsa på vattenvägarna i Stockholmsregionen. Genom att utnyttja vattenvägarna på ett smart och

effektivt sätt kan vi minska belastningen vid Slussen när denna nu byggs om fram till 2025.

Mobility Management

Mobility management handlar om att på olika sätt effektivisera transporter och användandet av infrastruktur. Anders Gullberg, professor på KTH konstaterar i en rapport att trafiksystemen i Stockholmsregionen är ineffektiva, opålitliga och miljöfarliga. Trots att många upplever vägnäten som överbelastade konstaterar rapporten att det finns en enormt stor ledig kapacitet i Stockholmstrafiken. Problemet är att vi inte utnyttjar den lediga kapacitet som finns. Exempelvis kan vi se att det finns 3,8 lediga sittplatser per rullande bil i Stockholmsregionen och att pendlare på spår endast använder 1/60 av den yta som en pendlare med bil använder. Köer och trängselproblem på vägnätet existerar i princip bara under rusningstrafiken. Det går således att konstatera att vårt trafiksystem är outnyttjat stora delar av dygnet och om vi lärde oss att utnyttja detta bättre kommer många av dagens trafikproblem inte finnas. Ett bra exempel på det är Sveriges mest trafikerade vägsträcka, Essingeleden. Skulle trafiken minskas med 500 bilar (10 %, röd yta i diagrammet) mellan 06 och 07 skulle trafiken flyta på i över 70 km/h under hela rusningstiden istället för 20-30 km/h som den gör nu. Resultatet blir att åtta tusen bilar snabbare kommer fram under det som idag räknas som kötid (grön yta i diagrammet).



Figur: Jenelius E. och Rondon A. KTH

Vidare inom Mobility management handlar det om att exempelvis tillåta bilar med fler än en person i att köra i bussfilerna. Det skulle skapa incitament för samåkning vilket minskar belastningen på trafiksystemen samt ökar effektiviteten. Det handlar också om attityd- och beteendeförändringar hos arbetsgivare och arbetande människor. Skulle exempelvis alla jobba hemma en dag i veckan så skulle resandet minska med 20 % vilket skulle skapa ytterligare enorma utrymmen i trafiksystemen. Idag är normen att jobbet börjar 08 och slutar 17. Genom att tillåta mer flexibla arbetstider kan vi sprida ut resandet vilket minskar trängseln. Genom ett aktivt arbete med trängselskatter kan vi dessutom styra bort trafikanter från de värsta tidpunkterna. I arbetet med trängselskatter bör man studera rörliga trängselskatter, det vill säga att de förändras efter rådande trafiksituation.

Då är det viktigt att utveckla olika mobilapplikationer där resenärer och trafikanter snabbt kan få information om aktuella trafiklägen och få förslag på alternativa resvägar.

Sammanfattning och slutsats

Sammanfattningsvis kan vi återigen konstatera att frågan om östlig förbindelse och trafiken i sin helhet är en komplex fråga utan enkla svar. Trafikproblemen kvarstår och vi måste hitta relevanta lösningar på dessa problem omgående. Centerpartiet tar inte ställning mot en östlig förbindelse, däremot anser vi att det finns alternativ som måste prövas innan ett slutligt ställningstagande kan tas. Om vi i slutändan kommer fram till att en östlig förbindelse behövs är det viktigt att titta på sträckningen. Nuvarande förslag till sträckning är från Nacka till Ropsten. Möjligheten att dra den längre österut för att binda ihop regionen i ett större perspektiv måste beaktas. Klart är i alla fall att mer kunskap och djupare analys behövs i frågan för att kunna nå en bra och relevant lösning.

Slutligen ska vi inte och kan inte hindra människor från att resa, däremot kan vi hjälpa och motivera dem att resa mer effektivt. Det tjänar alla på, inte minst ekonomiskt, tidsmässigt och miljömässigt.