

Kommunstyrelsen

Boende till överkomligt pris – ett måste för en socialt hållbar stad

Motion den 23 mars 2015 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen Förslaget att via markanvisningar och exploateringsavtal få fram billiga hyresrätter riskerar att skapa en osäkerhet i ekonomin kopplad till genomförandet av utbyggnaden på västra Sicklaön. Kommunen vill fortsätta sitt arbete med att få till stånd hyresrätter på marknadsmässiga villkor. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Miljöpartiet yrkar på att det tas fram markanvisningsavtal som reglerar att det produceras 1500 billiga hyresrätter på västra Sicklaön. Att få fram hyresrätter är viktigt och ingår som en naturlig del arbetet med Nackas stadsutveckling. Redan idag finns ett arbetssätt som syftar till att få fram hyresrätter på marknadsmässiga villkor. Enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att det arbetssättet utifrån rådande förutsättningar är det mest hållbara.

Förslagen i motionen

Miljöpartiet yrkar på att det tas fram markanvisningsavtal som reglerar att det produceras 1500 billiga hyresrätter på västra Sicklaön. Med billiga menar miljöpartiet en hyra på 1000 kr per kvadratmeter och år. Dessa lägenheter ska inte kunna förmedlas till hushåll med höga inkomster. En fortsatt låg hyresnivå ska kunna garanteras de första 15 åren.

Enhetens utredning och bedömning

Inom ramen för stadsutvecklingen eftersträvas en blandning av bostäder vad gäller upplåtelseform, storlek och gestaltning. För att skapa en socialt hållbar stad och boendemiljö behövs olika typer av bostäder, bl.a. studentbostäder, seniorboenden och prisvärda bostadsrätter. Kommunen har som ambition att en tredjedel av de bostäder som tillkommer fram till 2030 ska vara hyresrätter. För att få fram hyresrätterna arbetar kommunen med att säkra de sociala kontrakten via markanvisnings- och exploateringsavtal.

Idag finns inte någon statlig subventionering för nyproducerande hyresrätter. Enheten för strategisk stadsutveckling anser utifrån rådande marknadsförhållanden att det inte heller är nödvändigt. Att få marknaden att bygga hyresrätter är i dagsläget inte en stor utmaning, bl.a. genom den s.k. presumtionshyran som innebär att fastighetsägaren får ta ut vilken hyra den vill vid nyproduktion.

Enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att den modell Nacka kommun nu arbetar efter, dvs att via avtal reglera olika typer av bostäder och upplåtelseformer, har mycket goda förutsättningar att fungera väl – även på sikt. Enheten har inom sitt ansvar att följa upp hela stadsutvecklingen vilket även innefattar kommunens arbete med att få fram hyresrätter. Erfarenheterna med det arbetet kommer regelbundet att återföras in det fortsatta arbetet med att skapa en spridning av upplåtelseformer när staden växer fram och våra lokala centra utvecklas.

Genomförandeplaneringen för västra Sicklaön bygger på att kommunen arbetar vidare med att fram hyresrätter på marknadsmässiga villkor. Mot ovanstående bakgrund anser enheten för strategisk stadsutveckling att motionen bör avslås.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Genomförandeplaneringen för västra Sicklaön bygger på att kommunen arbetar vidare med att fram hyresrätter på marknadsmässiga villkor. Det är viktigt att kommunens markinnehav, både på västra Sicklaön och i kommunen som helhet, nyttjas på bästa möjliga sätt. Att subventionera ett stort antal hyresrätter på västra Sicklaön riskerar, utifrån rådande förutsättningar, att skapa en osäkerhet i kommunens långsiktiga ekonomi.

För att tydliggöra på vilket sätt kommunens ekonomi skulle kunna påverkas har följande räkneexempel tagits fram. Utgångspunkten i exemplet är att det produceras 100 subventionerade ettor per år i 15 år. För att få en jämförelse med en verklig kostnad så har vi jämfört med en nyproducerat hyresetta på Lokomobilvägen. En etta där kostar 4832 per månad. En fiktiv lägenhet (där kostnaden bygger på förslaget i motionen) kostar 2000 kr per månad. Antar vi att kommunen ska stå för mellanskillnaden blir det 2832 i månaden per lägenhet, eller 33 984 om året. Ska denna hyra garanteras under 15 år (i enlighet med förslaget motionen) blir det ca 510 000 kr på 15 år för en lägenhet. För de hundra första lägenheterna blir då kostnaden 3,4 mnkr under det första året. År två blir kostnaden 6,8 mnkr och år tre 10,2 mnkr. År 15, när vi uppnår 1500 lägenheter, uppgår det årliga stödet till 51 mnkr.



Konsekvenser för barn

Att skapa boendemiljöer med en blandning av lägenhetstyper och upplåtelseformer bör öka möjligheten för barn att få en bra uppväxtmiljö då en variation av lägenheter även ger familjer med lägre inkomster möjlighet till ett bra boende i Nacka.

Bilaga

Motion ” Boende till överkomligt pris - ett måste för en socialt hållbar stad”, ställd till kommunfullmäktige av Sidney Holm den 23 mars 2015.

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling