

25 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 177

Dnr KFKS 2016/879

Rapport för planering av hyresrätter

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

Ärendet

Planeringen ger en övergripande bild av var framtida hyresrätter är situerade, vilket är en förutsättning för att kunna arbeta strategiskt med markanvisningar av den kommunala marken och säkerställa att kommunens mål om att minst en tredjedel av den kommunala marken bebyggs med hyresrätter.

Handlingar i ärendet

Enheten för strategisk stadsutveckling den 12 oktober 2016
Rapport "Planering hyresrätter"

Beslutsgång




Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med enheten för strategisk stadsutvecklings förslag.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Äntligen har nu redovisningen kommit som visar hur byggandet av hyresbostäder inom ramen för utbyggnaden av Nacka stad och övriga planprojekt fram till 2030. Den moderatledda majoriteten har ju drivit igenom att kommunen ska ha som mål att 1/3 av bostäderna som kommer att byggas på kommunal mark som anvisas för bostäder ska bli hyresbostäder. Behovet av bostäder är stort, särskilt gäller då det hyresbostäder. Och speciellt då hyresbostäder till rimliga hyror. Många människor har ett önskemål om att kunna bo i hyresbostad och det gäller då långt ifrån enbart de som inte har råd eller möjlighet att köpa en bostadsrätt. I det läget är det nedslående att notera att Nacka har den lägsta andelen hyresbostäder av landets 30 största kommuner. Och skulle alla de hyresbostäder som beskrivs i den nu aktuella redovisningen byggas, så kommer andelen hyresbostäder i Nacka att ytterligare minska.

Detta visar att alliansmajoritetens mål om 1/3 hyresbostäder på kommunal mark är alldeles för låg. Inte ens 1/3 av alla nybyggda bostäder skulle vara tillräckligt för att täcka behovet. Mer rimligt vore att minst hälften av alla bostäder som byggs i Nacka fram till 2030 blir

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

hyresbostäder. Även då skulle mindre än 30% av den totala mängden bostäder i Nacka vara hyresbostäder.

Nacka är Sveriges fjärde mest segregerade kommun. Bostadsstrukturen är där en **mycket** viktig aspekt. Nackas stora utmaning och är att minska segregationen och stor vikt borde läggas vid det när nu så mycket bostäder ska byggas de närmaste 15 åren. Tyvärr är **den** planerade placeringen av hyresbostäderna i Nacka sådan att segregationen inte kommer att minska. Andelen hyresrätter som kommer att byggas i centrala Nacka är betydligt färre än i kommunens mer avlägsna områden. Detta trots att den ekonomiska skillnaden vid försäljning av mark i sammanhanget är marginell.




Vad som inte beskrivs i denna redovisning men som är väl så viktig när det gäller hyresbostäder är hur kommunen medverkar till att pressa upp hyrorna istället för, vad so borde vara självklart, medverka till att hyrorna hålls så låga som möjligt. Kommunen upplåter marken för hyresbostäder visserligen med tomträtt, men till den som betalar **mest**. Istället borde priset vara rimligt lågt och fast och istället skulle den som erbjöd den **lägsta** inflyttningshyran vinna anvisningen. Genom avtal om s.k. presumtionshyra kan sedan hyran hållas på denna nivå i åtminstone 15 år.

Den moderatledda majoriteten kommer att få stå till svars inför alla unga som vill skaffa sig en första bostad och alla som flyttar i till Nacka, det må så vara personer som är nyanlända till Sverige som från övriga Sverige som inte vill eller kan köpa en bostadsrätt. Framtidens dom kommer inte att vara nådig!”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande för Miljöpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Nacka kommun sålde på nittioalet ut sitt kommunala bostadsbolag med drygt 5000 hyreslägenheter efter ett misslyckat försök att omvandla dessa till bostadsrätter. I ett enda klubbslag och helt utan återvändo sålde man ut allt det som byggts upp under flera generationer av kommunalpolitiska strävanden. Detta var något ingen gjort tidigare och det skickade chockvågor genom hela kommunsverige. Efter Nackaaffären hakade även moderatstyrda Danderyd och Täby på innan regeringen till slut stoppade utförsäljningarna via ”Lex Nacka”. Totalt hann 14 kommuner sälja sina bostadsbolag. Sveriges övriga 276 kommuner som har kvar sina kommunala bostadsbolag står idag bättre rustade inför de stora utmaningar vi står inför. Med ett kommunalt bostadsbolag är det inte bara **marknaden** som bestämmer.

Förra mandatperioden var endast 6 % av alla nyproducerade lägenheter i Nacka hyresrätter och 2015 var hyreslägenheternas andel av Nackas bostäder fjuttiga 16 %. Nu har man insett nackdelen med att 84 % av Nackas bostäder bara är tillgängliga för dem med en fet plånbok och har satt ett mål om att skapa fler hyresrätter. Eftersom kommunen äger mycket av den mark som ska bebyggas, går det också att påverka vad som ska byggas.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Fler hyresrätter i Nacka skulle kunna ge fler familjer, exempelvis unga vuxna eller ensamstående med barn, möjlighet att få en bostad som de inte hade haft råd att köpa. Om andelen hyresrätter i Nacka ska öka istället för sjunka under dagens nivå krävs att minst 42 % av den kommunalt ägda marken bebyggs med hyresrätter eftersom det idag på privatägd mark uteslutande byggs ägarbostäder eller bostadsrätter. Om endast en tredjedel av kommunens mark anvisas till hyresrätter sjunker andelen hyresrätter i Nacka vilket är mot kommunens eget mål. Alliansen har också en ambition är att en tredjedel av alla tillkommande bostäderna fram till 2030 ska vara hyresrätter. För att nå upp till Alliansens ambition krävs att 80 % av kommunens mark anvisas till hyresrätter. Miljöpartiet står bakom kommunens mål om att öka andelen hyresrätter i Nacka och vill därför att minst hälften av kommunens mark för bostäder ska markanvisas till hyresrätter, inte en tredjedel.”

Helena Westerling (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.




”Nacka lider av kraftig brist på hyreslägenheter. Det är ytterst ogynnsamt för hållbarheten och tillväxten. Ungdomar har svårt att hitta bostäder när de flyttar hemifrån och tvingas bo hemma allt längre med senare etablering i vuxenlivet, bolagen likväl kommunens egna verksamheter får svårare att anställa då det blir svårt för de anställda att hitta boende till rimliga priser och i rimlig tid. Våra äldre får svårare att hitta hyreslägenheter när de vill flytta till något behändigare och kommunen tvingas anlita bolag med väldigt dyrt boende när vi tar emot flyktingar. Detta är bara några av de problem som bristen på hyreslägenheter skapar.

Denna rapport belyser resultatet av moderatmajoritetens låga ambitioner när det gäller att skapa hyreslägenheter, en kommun för alla och en bostadsmarknad för tillväxt, hållbarhet och framgång.

Vi socialdemokrater har avsevärt högre ambitioner än moderatmajoriteten att skapa hyreslägenheter i Nacka och vill att Nacka på sikt ska ha 1/3 av sitt bostadsbestånd som hyreslägenheter. Det är bra för framtiden, för många ungdomars möjlighet att etablera sig i vuxenlivet, och en friare boendeform. Det innebär också att det behöver byggas mycket mer hyreslägenheter i de centrala delarna av Nacka och på västra Sicklaön. Detta är också något som i princip samtliga Nackas stora bolag och arbetsgivare, ex Atlas Copco och Stora Enso efterfrågar. Idag är vi långt, långt ifrån det målet. Det är så vi skapar en kommun och en bostadsmarknad med hållbarhet för framtiden.”

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Hyresrätter behövs på en fungerande bostadsmarknad. Nackamoderaternas ambition är att en tredjedel av de nya bostäder som byggs på kommunal mark fram till 2030 ska vara hyresrätter. I detta ärende redovisas hur det ska gå till.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

25 oktober 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Rapporten visar att det finns 6 444 hyresrätter i Nacka idag och att vi planerar för att anvisa kommunal mark för att kunna bygga ytterligare 2 800 (ökning med 43%!). Därutöver planeras nya hyresrätter på privatägda mark, bl a i Fisksätra, Älta och Orminge.

Vänsteroppositionen (S, MP, NL och V) anser att en större andel av nybyggnationen ska vara hyresrätter, minst 50%. Eftersom hyresrätter upplåts med tomträtt så innebär det förslaget att kommunen skulle gå miste om försäljningsintäkter för mark för motsvarande, lågt räknat, 1,5 miljarder kronor. Det är pengar som vi anser behövs för angelägna framtidsinvesteringar i Nacka – att överdäcka en del av Värmdöleden, höja upp Saltsjöbanan, bygga nya cykelvägar, skolor och idrottsanläggningar. Trovärdigheten kräver att vänsteroppositionen redovisar hur de ska få in de pengarna i stället: massiv skatteköjning, uteblivna investeringar eller nya skulder och räntekostnader som gröper ur pengar till skolorna och äldreomsorgen?”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
