

2016-05-25

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/754-259

Kommunstyrelsen

Hyresrätter med rimliga hyror

Motion den 16 november 2015 av Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Det av kommunfullmäktige den 18 april 2016 antagna programmet för markanvändning omfattar hur kommunen ska arbeta för att på ett långsiktigt hållbart sätt skapa förutsättningar för prisvärda hyresrätter. Kommunfullmäktige avslår därför förslagen i motionen.

Sammanfattning

Det är viktigt att eftersträva blandade upplåtelseformer samt prisvärda lägenheter inom ramen för stadsutvecklingen i kommunen. Förslaget i den här aktuella motionen syftar till att tillskapa hyresrätter med rimliga hyror. Att garantera lägre hyror under en överskådlig tid behöver göras inom ramen för marknadsmässiga förutsättningar. Det är i dagsläget det bästa sättet att uppnå en långsiktigt hållbar hyressättning. Det av kommunfullmäktige antagna programmet för markanvändning ger ett bra stöd i arbetet med markanvisningar som syftar till att få fram prisvärda hyresrätter.

Förslagen i motionen

Motionärerna yrkar att kommunen ändrar sin markanvisningspolicy så att det företag som garanterar den lägsta inflyttningshyran, givet att man uppfyller ett antal kvalitets- och andra krav, ska anvisas mark i samband med byggande av hyresbostäder.

Enhetens utredning och bedömning

I det av kommunfullmäktige antagna programmet för markanvändning tydliggörs att kommunen ska eftersträva en variation av upplåtelseformer. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt. Vidare framgår av programmet att kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser utifrån rådande marknadsförhållanden att det inte är nödvändigt att i någon form subventionera hyror. 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. Att uppnå en låg boendekostnad är dock en viktig aspekt för att bredda utbudet på marknaden och möjliggöra bra boenden för hushåll med lägre inkomster.

För att inte skapa en obalans i hyresmarknaden är det viktigt att eventuella hyresrätter med lägre hyra även har lägre standard och med det är billigare att bygga. Kommunen måste alltså styra in exploatörerna i billigare, men hållbara, koncept för att på lång sikt kunna bevara en lägre hyra. Om så inte sker kommer dessa ”billigare” hyresrätter justeras upp hyresmässigt vid första justeringen då man jämför med liknande bostäder vid en omförhandling.

I dagsläget är det mest effektiva sättet att uppnå en lägre hyra att i möjligaste mån hålla nere produktionskostnaderna och acceptera en viss standardsänkning. Kommunen kan påverka kostnaden genom att begränsa kravställningen gentemot exploatören i plan- och bygglovskedet.

Slutsatsen är att det av kommunfullmäktige nyligen antagna ”program för markanvändning”, tillsammans med en ambition att sänka produktionskostnaderna, ger ett bra stöd för tillskapandet av hyresrätter, även sådana där en låg boendekostnad ska eftersträvas. Programmet bör därmed inte ändras.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

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

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 ”Hyresrätter med rimliga hyror”.

Andreas Totschnig

Enhetschef

Enheten för strategisk stadsutveckling