

2020-01-30

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2019/1081

Kommunstyrelsen

Motion - Byggandet av hyresbostäder och inflyttningshyror

Motion den 18 november 2019 av Lisa Rasmussen m.fl. (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen om att minst hälften av alla bostäder som byggs i Nacka ska vara hyresbostäder då inte är förenligt med målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans. Kommunfullmäktige noterar i övrigt att det finns styr- och översiktsdokument som möjliggör situationsanpassade villkor i enskilda markanvisningar. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

I motion den 18 november 2019 av Lisa Rasmussen m.fl. (V) föreslås att minst hälften av alla bostäder som byggs i Nacka ska vara hyresbostäder. I motionen föreslås även att kommunen använder de verktyg man har för att hålla nere inflyttningshyrorna och att verktyg för detta är att låta de privata byggbolagen tävla om byggbar mark genom lägst inflyttningshyra istället för högsta markpris.

För att målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans ska nås utgör intäkter från markförsäljningar en grundläggande förutsättning. Att göra större avsteg från principen om marknadsmässigt pris och att hälften av alla bostäder som byggs i Nacka ska vara hyresbostäder får direkta effekter på kommunens förutsättningar att uppnå detta mål.

Marknadsmässigt pris och varierade upplåtelseformer ska enligt gällande ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” alltid vara en utgångspunkt i underlaget vid försäljning eller upplåtelse. Därutöver finns möjlighet för kommunstyrelsen att avgöra om villkor för boendekostnad och sociala boenden ska finnas med i underlaget till markanvisningen.

Förslagen i motionen

Motionärerna yrkar på:

- Att minst hälften av alla bostäder som byggs i Nacka ska vara hyresbostäder



- Att kommunen använder de verktyg man har för att hålla nere inflyttningshyrorna
- Att verktyg för detta är att låta de privata byggbolagen tävla om byggbar mark genom lägst inflyttningshyra istället för högsta markpris

Enheten för strategisk stadsutvecklings utredning och bedömning

Arbetet med att säkerställa att det byggs nya hyresrätter i Nacka är viktigt och ingår i arbetet med den strategiska stadsutvecklingen i kommunen. En produktion av hyresrätter gynnar många grupper i samhället och kan bidra till att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden. I översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka" framgår att det i Nacka ska finnas en blandning av upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Samtliga upplåtelseformer ska finnas i nyproduktionen. Kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter.

Hur kommunen ska använda sitt markinnehav framgår av "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" som antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016 (KFKS 2016/153–003). I programmet anges bland annat att marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt, att stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid och att kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen. Enligt programmet ska kommunen även eftersträva en variation av upplåtelseformer. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna på kommunalt anvisad mark upplåts med hyresrätt.

I avsnitt 7 i ovannämnda program framgår vilka villkor vid försäljning eller tomträttsupplåtelse som alltid ska ställas och vilka situationsanpassade villkor som kan ställas i enskilda fall. Marknadsmässigt pris och varierade upplåtelseformer ska enligt programmet alltid vara en utgångspunkt i underlaget vid försäljning eller upplåtelse. Därutöver finns möjlighet för kommunstyrelsen att avgöra om villkor för boendekostnad och sociala boenden ska finnas med i underlaget till markanvisningen.

Enheten för strategisk stadsutveckling följer bostadsutvecklingen i kommunen. I nuläget bedöms två tredjedelar av bostäderna i kommunens totala projektportfölj tillkomma på privat mark och en tredjedel på kommunal mark. Upplåtelseformen på privat mark bestäms av den privata markägaren. För målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans ska nås till 2030 utgör intäkter från markförsäljningar en grundläggande förutsättning. Både större avsteg från principen om marknadsmässigt pris och en produktionsnivå av hyresrätter motsvarande minst hälften av alla bostäder som byggs i Nacka får direkta effekter på möjligheten att uppnå detta mål.



I den långsiktiga planeringen beräknas i nuläget cirka 4 800 hyresrätter tillkomma fram till 2040. Cirka två tredjedelar av dessa hyresrätterna förväntas byggas på mark som markanvisats av kommunen och en tredjedel tillkomma på initiativ av privata fastighetsägare. Kommunen för kontinuerligt en dialog med privata markägare och exploatörer i denna fråga. Av hittills färdigställda bostäder under perioden 2014 till 2019 på den av kommunens markanvisade mark har hyresrätter utgjort 65 % av bostäderna.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer enheten för strategisk stadsutveckling att en utveckling av hyresrätter i kommunen i linje med förslaget i motionen skulle få stora konsekvenser för nivån på framtida intäkter från markförsäljning och vara oförenligt med målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans till 2030. Att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt är en annan grundläggande förutsättning för att målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans ska nås. I vilka markanvisningar som situationsanpassade villkor ska ställas och formen för dessa avgör i varje enskilt fall av kommunstyrelsen.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär i sig inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Att göra större avsteg från principen om marknadsmässigt pris och att hälften av alla bostäder som byggs i Nacka ska vara hyresbostäder får direkta effekter på kommunens förutsättningar att uppnå målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans.

Konsekvenser för barn

Enligt barnkonventionen har alla barn bland annat rätt till att bo någonstans i trygghet, fred och värdiga former. Nacka kommun möjliggör idag för olika typer av bostäder och upplåtelseformer. Förslaget till beslut medför inte några direkta konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion ”Byggandet av hyresbostäder och inflyttningshyror” den 18 november 2019 av Lisa Rasmussen m.fl. (V)

Frida Foley
T.f. enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Eleonore Stangenberg
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling