

Kommunfullmäktige

Svar på interpellation av Mikael Carlsson (NL) om förvaltning och försäljning av bostadsrätter

Mikael Carlsson har väckt en interpellation om kommunens försäljning av bostadsrätter och ställer följande frågor:

- Vad beror det på att kommunen underpresterar mot marknaden i stort sett vid alla lägenhetsaffärer?
- Har kommunstyrelsen låtit göra någon genomlysning och analys av kommunens bostadsaffärer? När i så fall gjordes den, vad tittade man på och vad kom man fram till?
- Hur säkerställer kommunen att kommande lägenhetsaffärer blir en bättre affär för Nackas skattebetalarna? Eller är det dags att överväga att återinföra ett kommunalt bostadsbolag?

Mitt svar är följande:

Åren 2015-2018 kom väldigt många flyktingar till Sverige. Nacka tog emot ett stort antal av dem, 1 370 personer 2016-2018. För att klara mottagandet och kunna ordna boenden åt dessa nyanlända vidtog vi ett antal olika åtgärder. Kommunstyrelsen ställde sig 2017-06-19 helt enigt bakom en genomförandeplanering som bl a inkluderade inhyrningar från privatpersoner och privata fastighetsägare, ombyggnation av tomställda kommunala lokaler, byggnation av nya tillfälliga modulbostäder och inköp av bostadsrätter. Detta för att sprida mottagandet i hela kommunen och inte bidra till ökad segregation samt ge utrymme för civilsamhället att bidra. Vi såg också att det sammantaget var den bästa ekonomiska lösningen för kommunen och skattebetalarna. Där angavs också att man tillämpade en tvåårsregel (samma som staten) för boendet och att försäljning av bostadsrätter skulle ske när behovet minskade.

2019 minskade behovet av sociala bostäder eftersom den tvååriga etableringsperioden då började gå ut för de flyktingar som kom först och antalet nya flyktingar minskade. Därför har ett omfattande arbete pågått sedan dess för att anpassa beståndet av sociala bostäder till det behov som nu finns. Kommunstyrelsen tog 2020-03-30 ställning till en plan för hur bostadsanpassningen ska gå till. Då ville inte längre vänsteroppositionen (Nackalistan, Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet) sälja bostadsrätterna, trots att de ställde sig bakom den principen när lägenheterna köptes.

Sedan 2019 har 111 bostadsrätter sålts till ett totalt försäljningspris om 379 miljoner kronor. Inköpspriset var 355 miljoner kronor.



Det är viktigt att påpeka att kommunen köpte bostadsrätterna för att klara flyktningmottagandet, inte för att tjäna pengar eller i spekulations syfte. Att ordna boenden för 1 370 nyanlända flyktingar på tre år kostar naturligtvis pengar. På det stora hela har den strategi kommunen valt varit en rimligt bra politik, främst socialt men också ekonomiskt. Kommunen har gjort en liten vinst på bostadsrätterna, 24 miljoner kronor (knappt 7%). Vid försäljningarna försöker man säkerställa att det kvarvarande beståndet passar behoven och att de som frigörs är tillräckligt attraktiva på marknaden. Ibland fordrar det ganska stora renoveringar.

Som jämförelse kan sägas att modulbostäderna är dyrare både för skattebetalarna och för flyktingarna/hyresgästerna och i den mån hyresgästen inte kan betala hyran så faller den kostnaden på skattebetalarna. Kostnaden (inte hyran) för modulbostäderna på Svärdsö är knappt 4 000 kr/kvadratmeter. Andrahandsvärdet på modulbostäderna, när det tillfälliga bygglov ut, är begränsat.

I interpellationen jämförs de priser som Nacka köpt och sålt bostadsrätterna för med Mäklarstatistikens genomsnittspris för Nacka. Detta ger en felaktig bild eftersom de bostadsrätter som Nacka köpt och sålt inte kan beskrivas som genomsnittslägenheter. I Mäklarstatistikens underlag finns många nyproducerade lägenheter på bl a Kvarnholmen, Nacka strand, Tollare och Finnboda med och där är priserna väsentligt högre än i Ektorp eller Orminge. Kommunen har inte köpt de lyxiga bostadsrätterna, utan de som är mer ordinära och som passar för ett genomgångsboende. Det är inte de som ökat mest i pris.

Många av bostadsrätterna köptes när priset var högt under 2017 och började säljas 2019, när regeringens amorteringskrav och kreditrestriktioner gjort att priserna sjunkit. Därutöver kan också standard och slitage påverka priserna nedåt. Säkert finns också exempel på försäljningar när intresset från marknaden inte varit tillräckligt stort och priset därför varit lågt. Alla köp och försäljningar har skötts via upphandlade mäklarfirmor, för att få en så professionell hantering som möjligt.

Ett kommunalt bostadsbolag skulle inte lösa behovet av sociala bostäder, vare sig för flyktingar eller andra grupper. Det skulle inte bli en enda ny ledig lägenhet bara för att kommunen äger dem i stället för t ex Stena, Wallenstam eller någon annan hyresvärd. Rent hypotetiskt skulle kommunen kunna köpa hyreshus, säga upp de befintliga hyresgästerna och i stället erbjuda lägenheterna till flyktingar. Då får man en typ av social housing, som inte ens oppositionspartierna säger sig vilja ha. Det vore att bygga segregation och skapa orättvisor. Jag anser att man ska behandla alla Nackabor lika och utgå från vars och ens egna ansvar för att ordna en bostad. Vi kan underlätta det genom att se till att fler bostäder byggs, men det motsätter sig Nackalistan allt som oftast.

Mats Gerdau (M)
Kommunstyrelsens ordförande