

Huddinge kommun
Kommunstyrelsen
2020-06-17

FÖRSLAG

Ärende 9: Reviderade riktlinjer för bostadsförsörjning i Huddinge kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Att riktlinjerna för bostadsförsörjning i Huddinge kommun, bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande godkänns som grund för kommunens arbete med bostadsförsörjningsfrågor med följande ändringar

De övergripande målsättningarna ändras:

Ett högt **och hållbart** bostadsbyggande med god kvalitet i hela kommunen
Bostäder för grupper med svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden
Ett varierat bostadsutbud anpassat för olika skeden i livet – **för alla**

Följande mål och beskrivningar av hur målen ska nås inarbetas i riktlinjerna:

- A. I Huddinge ska utvecklingen vara socialt hållbar och boendesegregationen ska förebyggas genom att stimulera till varierat bostadsbyggande gällande upplåtelseformer, storlekar, priser och hustyper.
- B. Det befintliga bostadsbeståndet ska utvecklas hållbart. Så långt det är möjligt ska boende inte behöva flytta från sitt bostadsområde till följd av upprustning.
- C. Minst 40 procent av bostäderna som byggs i Huddinge ska vara hyresrätter
- D. Andelen bostäder med låg hyra ska bibehållas genom att Huges bostäders ägardirektiv ändras för att hindra stora utförsäljningar och ombildningar.
- E. Prisrimliga bostäder med rimliga krav på hyresgäster ska möta behovet hos ensamstående, ungdomar, unga vuxna, nyanlända m fl för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden.
- F. Huges bostäders ägardirektiv ändras så att inkomstkraven sänks.
- G. Kommunen ska verka för att bostadsbolag och aktörer åstadkommer innovativa lösningar för att öka energieffektivisering och hålla nere

reoveringskostnader och att upprustning sker i samverkan med de boende.

- H. Kommunen ska verka för rimliga boendekostnader och hyror i nyproduktion.
- I. Genom att styra vilken mark som tilldelas, standard på allmän plats, vilka krav som ställs, och vilka upplåtelseformer som tillåts kan kommunen till viss del påverka produktionskostnaden.
- J. Kommunen ska underlätta för byggande av koncepthus (SABO, SKR) som kan bidra till lägre boendekostnader. För att underlätta byggnation enligt dylika koncept krävs att mark som kommunen planlägger tillåter denna typ av bostäder. Det kan också innebära att kommunen måste ställa färre krav på byggnaders utformning samt att standarder för allmänna ytor och infrastruktur hålls nere. Även val av plats med lägre marknadspris, för marken, kan underlätta.

Punkt 2 i enlighet med förvaltningens förslag

Bakgrund

Bostadsbristen är akut och behovet av bostäder ökar nu ytterligare när vår befolkning växer snabbt. Stockholmsregionen går miste om miljardbelopp varje år i utebliven tillväxt på grund av bostadsbristen. För att komma tillrätta med det här finns bara en lösning: bygga mer och att bygga för blandade upplåtelseformer, storlekar och hustyper med fokus på fler hyresrätter.

Om vi menar allvar med att motverka segregationen så är det genom hur vi planerar för vår bostadsförsörjning - hur vi planerar vårt samhälle - som vi kan göra skillnad för framtiden. Enligt FN:s globala hållbarhetsmål, Agenda 2030, så ska vi skapa fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla.

Enligt Boverkets senaste behovsprognos måste det tillkomma 640 000 nya bostäder till 2027 i hela landet, merparten av dem behöver byggas i storstadsregionerna, däribland Stockholm. I förvaltningens analys av bostadsbyggande och bostadsbehov som är bilagt detta ärende framgår att det enligt Region Stockholm måste tillkomma 1000 bostäder årligen i Huddinge fram till 2030 för att möta det regionala bostadsbehovet. De mål som föreslås i de reviderade riktlinjerna innebär i snitt 1300 bostäder per år vilket i och för sig skulle möta det regionala behovet, men de höga priserna i nyproduktionen innebär att många nuvarande och framtida kommuninvånare inte kan efterfråga dessa bostäder. Bostadsbyggandet måste vara hållbart över tid och vara varierat i pris, storlek, hustyper och upplåtelseformer. Inte minst behöver bostadsbyggandet

också bidra till att minska trångboddheten. Jämfört med länet har Huddinge färre hyresrätter och fler äganderätter. Huddinge har en högre andel trångbodda hushåll än snittet i Stockholms län. Flest trångbodda hushåll har Flemingsberg och Vårby.

Ett mönster som förvaltningen identifierat är att invånare som kommer i arbete flyttar ut från områden med svagare socioekonomisk ställning och att vissa kommunelar har ett ensidigt bostadsbestånd. Grupper med svag betalningsförmåga har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Barriärer beror på höga boendekostnader och hyresvärdars krav på inkomst och anställningsform. Huga bostäder är ett av våra viktigaste verktyg i bostadsförsörjningen och här pågår ett arbete med nya ägardirektiv och att se över de i en jämförelse mycket höga inkomstkraven som Huga ställer på sina hyresgäster. Huga har ett inkomstkrav på 3,5 gånger årshyran. Enligt WSP innebär inkomstkravet i Huga att 61 procent av ensamstående och 29 procent av tvåpersonshushållen inte har råd att flytta in i en nyproducerad hyresrätt.

Enligt analysen finns det indikationer på att markanden för bostadsrätter är mättad för några år framöver och länsstyrelsen rapporterar att nybyggda bostäder står tomma.

Kötiden i Huddinge för en hyresrätt är 9,9 år och en betydande del av hushållen saknar tillräcklig inkomst för att kunna flytta in i en nyproducerad hyresrätt. Länsstyrelsen beskriver att det totala antalet lägenheter i länet med lägre hyra minskar. Länsstyrelsen varnar för utförsäljningar av allmännyttans bostäder leder till att andelen minskar. Länsstyrelsen bedömer att läget är så allvarligt att det för hushåll utan lång kötid eller stora besparingar har blivit i det närmaste omöjligt att etablera sig på bostadsmarknaden.

Lösningar för målgruppen med låg betalningsförmåga i form av prisrimliga bostäder med rimliga krav på hyresgästen, möter samtidigt de grundläggande behov som finns hos flera andra grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

En särskild prioritering bör därför vara att få till fler hyresrätter så att unga kan flytta hemifrån, äldre kan flytta från sin villa och så att de som vill bo i hyresrätt kan göra det.

Att priserna på bostadsmarknaden blir höga har mycket att göra med byggkostnaderna och även om det kan vara svårt att jämföra Stockholm med andra storstäder i EU så menar Boverkerkets rapport 2019:13 om bostadsmarknaden i Stockholms län att byggpriserna i Sverige är höga jämförelsevis med andra länder. Enligt samma rapport skedde även en prisökning på nästan 70 procent mellan 2015-2017. Genom att styra vilken mark som tilldelas, standard på allmän plats, vilka krav som ställs, och vilka upplåtelseformer som tillåts kan kommunen till viss del påverka produktionskostnaden.

Vi socialdemokrater menar även att kommunen ska underlätta för byggande av koncepthus (SABO, SKR) som kan bidra till lägre boendekostnader. För att underlätta byggnation enligt dylika koncept krävs att mark som kommunen planlägger tillåter denna typ av bostäder. Det kan också innebära att kommunen måste ställa färre krav på byggnaders utformning samt att standarder för allmänna ytor och infrastruktur hålls nere. Även val av plats med lägre marknadspris, för marken, kan underlätta.

Socialdemokraterna anser därför att andelen bostäder med låg hyra ska bibehållas genom att Huges bostäders ägardirektiv ändras för att hindra stora utförsäljningar och ombildningar och att prisrimliga bostäder med rimliga krav på hyresgäster ska möta behovet hos ensamstående, ungdomar, unga vuxna, nyanlända m fl för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Renovering och upprustning ska ske i dialog med hyresgästerna och renoveringskostnaderna ska hållas nere och innovativa lösningar ska eftersträvas såväl i Huges bestånd som i dialog med andra aktörer.

För Socialdemokraterna

Sara Heelge Vikmång