



Förslag

Ärende 9: Reviderade riktlinjer för bostadsförsörjning i Huddinge kommun – beslut om antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut 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 i enlighet med följande:

”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**” samt

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 Huce 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. Huce 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 renoveringskostnader 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.

K. Tomträtt ska eftersträvas i större uträkning vid upplåtelse av mark när privata aktörer ska bygga i kommunen.

Punkt 2 i enlighet med förvaltningens förslag.

Bakgrund

Rätten till bostad är en mänsklig rättighet. Det allmänna ska enligt Sveriges grundlag trygga denna rättighet. Enligt lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar är det varje kommuns ansvar att planera för bostadsförsörjningen. Målsättningarna i de föreslagna riktlinjerna för Huddinges ansvar för bostadsförsörjningen i kommunen är bra. Den analys och de slutsatser som ligger bakom förslaget är viktiga och intressanta dokument som bör leda till eftertanke. De visar att det finns en stor bostadssegregation i kommunen och att många saknar förmåga att betala hyror i nyproduktionen. Dessutom krävs det lång kötid för en hyresrätt.

Om kommunen ska kunna leva upp till de föreslagna riktlinjerna krävs det betydande åtgärder. Hittills har detta inte skett. Länsstyrelsen har t.ex. i sitt remissyttrande påpekat att Huges inkomstkrav om 3.5 gånger årshyran är en faktor som försvårar måluppfyllelsen. Vänsterpartiet har pekat på att detta inkomstkrav inte är rimligt och att det är betydligt strängare än i andra kommunen. Det är nödvändigt att kommunen i nya ägardirektiv ändrar dessa krav så att alla som har en inkomst eller som på andra sätt garanteras möjlighet till att betala hyran kan hyra en lägenhet av Huga.

Huga har också en nyckelroll i att bygga fler billiga hyresrätter i kommunen och bör ges de verktyg som är nödvändiga för detta. Det bör också föras en långsiktig och strategisk markpolitik som utgår från att kommunen måste upphöra att sälja mark till privata aktörer. Möjligheterna att få del av statliga subventioner för byggande ska undersökas för att hyrorna ska kunna hållas låga. För att inte minska antalet hyresrätter är det nödvändigt att sätta stopp för alla ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

Ett annat problem som vi ser, är när oseriösa aktörer etablerar sig som hyresvärdar i Huddinge. Brutna löften om renoveringar och underhåll till oönskade "lyxrenoveringar" som höjer hyresnivåerna med upp till 40% drabbar Huddingeborna och kommunen står maktlös när en försäljning väl är gjord. Därför bör Huddinge kommun redan från början stoppa försäljningar och ansökningar om nybyggnation från företag som ägs av riskkapitalbolag, vilka enbart strävar efter vinstmaximering.

Vänsterpartiet har vid ett flertal tillfällen pekat på det orimliga i att det nu enbart produceras hyresbostäder med höga hyror. I analysen framgår det att en betydande del av hushållen saknar tillräcklig inkomst för att kunna flytta in i en nyproducerad hyresrätt i kommunen. Hyran är nästan 50 procent högre än för en lägenhet i det äldre beståndet. Här måste kommunen använda de möjligheter som finns på marknaden för att få till stånd hyresbostäder med rimliga hyror. Ett exempel är de s.k. Kombohusen som kan produceras inom allmännyttan. På grund av att man gjort en gemensam ramupphandling har man kunnat pressa priserna. Vi anser att Huga ska få i uppdrag att bygga Kombohus i Huddinge. Tyvärr har den politiska ledningen inte visat intresse för det.

De "bostadskarriärer" som man från borgerligt håll lockar med är bara en dröm för många. Just nu kan vi också se att det finns en trend av att det inte är lönsamt att bygga fler bostadsrätter. På grund av detta ser många småsparare en bostadsrätt som en osäker investering och många bostadsrätter riskerar att stå tomma. Detta föranleder också behovet av en markpolitik i Huddinge som utgår från att kommunen ges bättre möjlighet att långsiktigt planera Huddinges utveckling. Vi ser gärna också att upplåtelseformen när mark upplåts för en extern aktör ska vara tomträtt. På så vis har kommunen kvar rådigheten över marken. Dessutom skapas ekonomiska förutsättningar för att investera i byggandet av hyresrätter med rimliga hyror.

Nujin Alacabek

Niklas Bougt