



Handläggare  
Annica Lempke  
Kansli- och utvecklingsavdelningen

Diarienummer  
12KS/0562

Kommunstyrelsen

## Svar på motion (V) Bygg bra och prisvärda hyresrätter

### Förslag till beslut

Motionen avslås.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

I samverkan med nätverket jagvillhabostad.nu har fastighetsbolaget Huge 2008 uppfört 31 lägenheter i det så kallade Villbo-projektet i Huddinge. Målsättningen var att uppföra lägenheter av bra kvalitet till en rimlig kostnad för unga bostadssökande. Motionären har föreslagit att Värmdö Bostäder AB ges i uppdrag att samverka med nätverket för att genomföra ett liknande byggnadsprojekt i Värmdö kommun.

Flertalet insatser har genomförts för att minska bostadsbristen i Värmdö kommun, däribland planering för omfattande nyproduktion och förhandlingsuppdrag med Stockholms stads bostadsförmedling om samarbetsavtal. Genom dessa åtgärder ska det tillgängliga bostadsbeståndet kunna utökas kraftigt under de kommande åren.

### Bakgrund

Mats Skoglund (V) har yrkat att Värmdö Bostäder AB ges i uppdrag att söka samarbete med nätverket jagvillhabostad.nu för att uppföra prisvärda hyresrätter med Huges Villbo-modell som förebild.

### Ärendebeskrivning

Huddinge kommuns fastighetsbolag, Huge, byggde 2008 ett hyreshus med 31 lägenheter för personer upp till 35 år. Lägenheterna, om ett till två rum och kök i storleken 33 m<sup>2</sup> till 48 m<sup>2</sup>, uppfördes i samverkan med nätverket jagvillhabostad.nu. Syftet med det så kallade Villbo-projektet var att bygga bostäder av bra kvalitet till en rimlig kostnad för unga. En viktig förutsättning för detta var bland annat att Huge kunde köpa marken billigt av Huddinge kommun.

Hyresnivåerna för lägenheterna i Villbo-projektet var, vid tiden för inflyttning, mellan 3 500 kr och 4 300 kr per månad och därmed bland de lägsta i länet i nyproduktion. Huge uppger att hyreskostnaderna sedan dess har stigit till mellan 4 200 kr och 5 500 kr i månaden. Genomsnittlig månadshyra för lägenheter i motsvarande storlek i VBAB:s

bestånd är några hundra kronor lägre. Dessa lägenheter är dock generellt äldre, men vanligtvis även större.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ärendet medför inga ekonomiska åtaganden utöver budget.

### **Konsekvenser för miljön**

Ärendet har inga direkta miljökonsekvenser.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Värmdö kommun har de senaste åren upplevt en kraftig befolkningstillväxt. Eftersom antalet bostäder inte har ökat i samma takt råder i dagsläget bostadsbrist, vilket främst drabbar de grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden av exempelvis ekonomiska skäl. Att öka antalet tillgängliga bostäder är därmed en prioriterad fråga.

### **Bedömning**

För att möta den fortsatta befolkningstillväxten och minska bostadsbristen i kommunen har ett flertal åtgärder initierats. Omfattande nyproduktion planeras, däribland cirka 2 300 bostäder i centrala Gustavsberg. Vidare har en överenskommelse slutits med VBAB om uppförande av 140 lägenheter lämpliga för unga i Charlottendal. I februari 2013 fick kommundirektören i uppdrag att inleda förhandlingar med Stockholms stads bostadsförmedling om ett samarbetsavtal. Samtliga dessa åtgärder syftar till att öka utbudet av bostäder för kommunens invånare. Även byggande av bostäder som inte är riktade till de grupper som, exempelvis av ekonomiska skäl, befinner sig långt från bostadsmarknaden kan komma dessa till godo eftersom nybyggnationer ger upphov till flyttkedjor.

Nätverket jagvillhabostad.nu har vid flera tillfällen samarbetat med kommunala fastighetsbolag i uppförandet av lägenheter avsedda för unga. Bostadsbristen i Värmdö kommun drabbar dock även andra grupper med svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Därför kan även andra samarbetsformer vara lämpliga för att kunna bygga prisvärda bostäder.

VBAB är medlem i Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) som är en bransch- och intresseorganisation för cirka 300 allmännyttiga bostadsföretag. För att kunna bygga med låga produktionskostnader, och därmed i förlängningen lägre kostnader för den boende, har SABO genomfört två ramupphandlingar kallade Kombohus och Kombohus plus. SABO menar att det är möjligt att sänka produktionskostnaderna för nybyggnationer om volymen är tillräckligt stor, att det är ett tydligt koncept som återupprepas samt att avtalet löper under tillräckligt lång tid för att motivera strategiska satsningar och investeringar. Ramavtalen avser uppförande av kompletteringsbebyggelse respektive punkthus.

Av ägardirektiven för VBAB framgår att hyrorna i beståndet långsiktigt ska vara i nivå med jämförbara kommunala fastighetsbolag med hänsyn taget till kommunala taxor, avgifter och bostadsstandard. Bolaget ska aktivt medverka till att bidra till kommunens försörjning av hyresrätter liksom att garantera hyresrätten som boendeform. Det bedöms därmed att VBAB:s möjlighet till uppförande av prisvärda hyresrätter kan tillgodoses

även utan att uppdrag ges om att samarbeta med nätverket jagvillhabostad.nu. Utbudet av tillgängliga, prisvärda hyresrätter kan även komma att utökas genom uppkomsten av flyttkedjor vid nybyggnation samt en större bostadsmarknad genom samverkan med Stockholms stads bostadsförmedling.

### Ärendets beredning

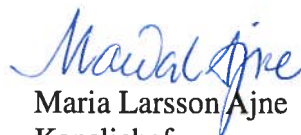
Ärendet har beretts inom kansli- och utvecklingsavdelningen.

### Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Motion (V) Bygg bra och prisvärda hyresrätter	Bilaggs



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Maria Larsson Ajne  
Kanslichef



2012-11-27

Motion

## Bygg bra och prisvärda hyresrätter

Bostadsbristen i Stockholmsområdet är ett välbekant och allvarligt problem. I Värmdö kommuns bostadskö finns nu mer än 5300 bostadssökande registrerade. Enligt länsstyrelsens rapport *Läget i länet – bostadsmarknaden i Stockholms län 2012*, som kom i juni i år, skulle det behövas byggas 20 000 nya bostäder i länet varje år för att möta bostadsbristen. Värmdö kommun måste göra mer än nu för att svara upp mot behovet av framförallt hyresbostäder. Värst slår bostadsbristen mot grupper som saknar möjlighet att betala höga hyror eller köpa sin egen bostad. I takt med att Stockholmskommunerna har omvandlat hyresrätterna till bostadsrätter, har framförallt människor med låga inkomster trängts ut från bostadsmarknaden och tvingats till otrygga lösningar på sina bostadsbehov. Stockholms handelskammare har länge varnat för att bostadsbristen innebär ett hot mot regionens utveckling. Arbetsmarknaden stagnerar och människor måste avstå att ta arbete på grund av att de inte kan hitta en bostad.

Det behöver kort sagt byggas mer, även i Värmdö, och det är framförallt hyresrätter som behövs. Samtidigt vet vi att hyresrätt i nyproducerade lägenheter ofta är alltför höga för att unga och andra resurssvaga grupper ska ha råd att efterfråga dem.

För ett antal år sedan genomförde Huddingés kommunala bostadsbolag Huga ett byggprojekt tillsammans med organisationen jagvillhabostad.nu. Resultatet blev 31 hyreslägenheter med Stockholms läns lägsta nyproduktionshyra för år 2007. En tvårumslägenhet på 48 kvadratmeter kostade då 4 352 kronor per månad. Att det gick att bygga billigt utan att tumma på boendekvaliteten, berodde bland annat på att man redan i upphandlingsunderlaget slog fast att en maxhyra per kvadratmete. Man lät arkitekter tävla om att komma in med yteffektiva lösningar, samarbetade med små byggbolag, och gjorde offensiva upphandlingar.

Jagvillhabostad.nu är inriktat mot unga människors bostadsbehov vi menar dock att det också finns andra grupper som har behov av bostäder till rimliga kostnader. Värmdö kommun kan lära Huges Villabo-projekt hur man producerar bostäder med låga prisvärda hyror.

Vi föreslår att Värmdö kommunfullmäktige beslutar

- **att uppdra till Värmdö Bostäder AB att söka samarbete med jagvillhabostad.nu för att i samarbete med dem bygga prisvärda hyresrätter med Huges Villabo-modell som förebild.**

Mats Skoglund (V)

