

2014-09-03



Kommunfullmäktige

Halmstads kommun

Bostadspolitik för Halmstads kommun

Motion om bostadspolitiska insatser som kommunen kan göra för en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar bostadsmarknad i Halmstad.

Halmstad har länge haft en överhettad bostadsmarknad vilket har lett till höga bostadspriser på villor och bostadsrätter och långa kötider för att få en hyresrättsbostad. Det är alltför svårt att få bostad och det blir allt svårare att välja var man vill bo i kommunen. Endast de med mycket god ekonomi och möjligheter att ta höga lån har valmöjligheter idag. Detta drabbar både unga, gamla och barnfamiljer i allt större utsträckning. I dag har byggandet i viss mån ökat men Halmstad är en växande kommun och det finns ett stort uppdämt behov av bostäder. Vi behöver därför en långsiktig bostadspolitik.

Kommunen kan i olika sammanhang verka för en statlig bostadspolitik som bidrar till lägre bostadskostnader för framförallt hyres- och bostadsrätter. Det handlar om investeringsstöd för mindre lägenheter, hur ROT-bidraget även kan avse hyresrätter, slopad fastighetsskatt på hyresrätter samt statliga bidrag till att öka tillgänglighetsinsatser som hissbidrag. En sådan politik motverkar en överhettad marknad och gynnar även bostadsmarknaden för villor.

Bostadsbrist

År 2011 antog kommunfullmäktige ett handlingsprogram för bostadsförsörjningen 2010-2030. I programmet konstaterades, att behoven av bostäder utifrån befolkningsökning och kända fakta om bostadssökande krävde en utbyggnad med minst 400 lägenheter/bostäder per år. Detta har vi inte klarat av. Sökandetrycket på bostäder hos HFAB är konstant högt och uppges i handlingsprogrammet ligga mellan 30-500 sökande per ledig lägenhet, beroende på var den ligger. Bostadsbristen måste byggas bort. Med direktiv om bostadsbyggande för HFAB och med ett regelbundet samarbete med andra fastighetsägare och hyresvärdar kan vi skapa möjlighet för fler att bo bra. Med exempel från Malmö och deras "Malmökommission" kan fler samarbetsformer gynna också de som idag står långt ifrån bostadsmarknaden. Malmökommissionen har bland annat arbetat med utgångspunkt i ett bra boende för barn, med att få fler i försörjning och fler som har ett tryggt boende.

Vi menar, att Halmstads kommun kan ta ansvar för en bostadsförmedling som fördelar lediga bostäder, som har ett samlat ansvar för information om bostadsmarknaden i kommunen och som gentemot såväl kommunen som de bostadssökande står för en samlad kunskap om hur läget är och utvecklas i Halmstad. En sådan bostadsförmedling samarbetar med berörda förvaltningar, med HFAB och med privata fastighetsägare. Det ska finnas en tydlig social prioriteringsordning vid förmedling av

bostäder och verksamheten skall redovisas offentligt. En kommunal bostadsförmedling kan också underlätta för de många unga utan fast anställning att hyra bostad i första hand med hjälp av en kommunal hyresgaranti.

Bostäder för unga

Vi har en växande grupp unga vuxna som inte har en trygg försörjning och även för dem som har fast jobb är det idag svårt att skaffa bostad. Kötiden för bostad hos HFAB är alltför lång och möjligheten att välja var i kommunen man vill bo är mycket liten. För många återstår då att först försöka skaffa sig en kontantinsats för att därefter kunna få låna till en egen bostad. En undersökning om hur bostadsmarknaden ser ut för unga föreslogs i handlingsprogrammet för bostadsförsörjning men har inte gjorts.

Bostäder för äldre

Stora grupper av äldre har svårighet att skaffa tillgängliga och lagom stora bostäder i sitt bostadsområde vid ändrade livsförhållanden. För de äldre som behöver vård och stöd eller av trygghets- eller ensamhetsskäl vill bo i servicehus finns få möjligheter idag. De särskilda boende som idag biståndsprövas erbjuds endast till personer med stora vårdbehov. Vi behöver också fler servicebostäder, där man bor i egen lägenhet och har tillgång till service mat och samvaro i närheten av sitt boende. Seniorbostäder och andra alternativ behövs i kommunens olika delar. En gedigen kartläggning av äldres bostadsbehov behöver göras i samarbete med hemvårdsnämnden och pensionärsorganisationerna.

Socialt och ekologiskt hållbara bostadsområden

De flesta centra i våra större bostadsområden har p g a växande stormarknader mer eller mindre dött ut. Vi behöver fungerande centra i våra större bostadsområden, där närheten och tillgängligheten till viss kommersiell service, sjukvård och till förskola och skola är väsentlig framförallt för många äldre och för barnfamiljer. Ödliga centra i våra bostadsområden och mindre tätorter kan bebyggas med fler bostäder vilket skulle ge en mer trygg och levande miljö. Vi behöver en bättre planering för ett socialt och ekologiskt hållbart boende i såväl nya och gamla bostadsområden. I handlingsprogrammet för bostadsförsörjning finns områdesanalyser som kan följas upp, revideras och användas som hjälpmedel för en bättre uppföljning och planering av de bostadsområden som finns.

Enligt handlingsprogrammet finns också en tydlig socioekonomisk uppdelning i Halmstad som bör motverkas. Men tillräckligt tydliga mål om minskad segregation finns inte. Svårigheten att skaffa bostad och arbete har ökat mer än minskat segregationen i Halmstad. Ytterligare en svårighet som försämrat möjligheten att välja var man ska bo i Halmstad har uppstått sedan HFAB valt att marknadsanpassa hyrorna centralt också i äldre fastigheter. Exemplet på personer som behövt flytta från innerstaden på grund av ökade hyror blir allt fler. Det behövs tydligare direktiv till HFAB om att motverka segregationen i kommunen. Det finns även behov av fler bostäder med hyresrätt som passar barnfamiljer i villalikhetsform, t ex kedjehus för de som av olika skäl ej kan eller vill ta lån för att skaffa sig en bostad.

Arbetet med områdesanalyser, uppföljning och utveckling av bostadsområden kan också utvecklas som hjälpmedel för att minska segregationen. Handlingsplaner kan göras för alla områden i kommunen och mål om minskad segregation i kommunens alla delar kan fastställas.

Minskade byggkostnader

Vi har möjlighet att som kommun köpa och äga marken till bostäder. Till viss del köps mark redan nu för att avsätta för framtida bostadsbyggande. Men den säljs i samband med bostadsbyggandet till exploatören. Genom att behålla äganderätten och upplåta marken som tomträtt behåller kommunen sin möjlighet att styra över vilken typ av bostäder som ska byggas och vilken upplåtelseform som ska gälla för marken, vilket har stor betydelse för att kunna skapa mer integrerade bostadsområden, där fler kan välja att bo. Tomträtsavgälden kan också sättas lågt med ett långsiktigt ekonomiskt tänkande vilket kan motverka hyresnivåer som blir orimligt höga för nybyggnationen. Genom att upplåta mark med tomträtt minskar behovet att låna, vilket ger fler möjlighet att köpa sin bostad. Nuvarande markpriser bidrar till de höga kostnaderna för nybyggda bostäder. Tomträten kan också användas när HFAB bygger bostäder. Äganderätten till marken ger kommunen möjlighet att ställa krav om energilösningar och byggandeform, hyrestak el liknande.

Vid nybyggnation av fastigheter kan kommunen också ställa krav vad gäller parkeringsnormen som innebär en lägre parkeringsnorm under förutsättning att kostnaderna för parkeringsytor enbart belastar de som har bil/använder parkeringarna. Det minskar kostnaderna för de som ej har bil. Det stimulerar också fler av de boende i innerstaden till bilpoolslösningar vilket kan bidra till minskad biltrafik i innerstaden.

De höga byggkostnaderna är ett gammalt, känt och stort problem vid bostadsbyggnation. De stora byggföretagen avvaktar mest lönsamma tidpunkt att bygga, varför bostadsbyggandet också i Halmstad skett huvudsakligen på marknadens villkor, inte utifrån hur behoven ser ut. Kommunen har möjlighet att pröva byggnation och reparation av bostäder och andra fastigheter i egen regi för att hålla nere alla de kostnader som idag gör allt byggande så kostsamt. Genom att t ex minimera antalet underentreprenörer och köpa in byggmaterial själv kan kostnaderna minskas. Vi vill att kommunen utreder förutsättningarna för att i samarbete HFAB/Fastighetsnämnden skapa en egen byggverksamhet. Detta ger möjligheter till att både hålla nere kostnaderna och styra när byggandet ska ske.

Kommunfullmäktige föreslås besluta,

- att Halmstads kommun verkar för en statlig bostadspolitik som gynnar ett ökat byggande av hyres- och bostadsrätter,
- att skapa ett regelbundet forum för att främja bostadsbyggandet som vänder sig till fastighetsägare och byggföretag som är verksamma i kommunen,
- att genomföra en ”Halmstadskommission” enligt modell från Malmökommissionen,
- att starta en kommunal bostadsförmedling med uppgifter enligt motionen,
- att genomföra en undersökning om hur bostadssituationen för unga ser ut i Halmstad enligt förslag i handlingsprogrammet för bostadsförsörjning,
- att genomföra en undersökning om hur behoven av bostäder för äldre ser ut i samarbete Kommunstyrelse/Hemvårdsnämnd/HFAB,
- att följa upp områdesanalyserna i handlingsprogrammet för bostadsförsörjning och lägga förslag på åtgärder för att motverka segregationen och få socialt och ekologiskt hållbara bostadsområden i hela kommunen,

- att upplåta mark för bostäder med tomträtt enligt motionen för privata boenden, hyresfastigheter och bostadsrätter,

- att utreda förutsättningarna för en egen byggverksamhet i samarbete HFAB/Fastighetsnämnden

-att ge nya direktiv till HFAB:

Med tydliga mål om antal bostäder som ska byggas

Med tydliga mål om hyrestak och förslag på t ex ”Kombohus” som håller nere byggkostnaderna

Med tydliga mål om bolagets uppgift att motverka segregation

Med uppgift att delta i utredningen om förutsättningar för en byggverksamhet gemensamt med Fastighetsnämnden

-samt att ge Kommunstyrelsen och Byggnadsnämnden i uppdrag att agera enligt motionen.

Mariann Norell

Gruppledare

Vänsterpartiet Halmstad