



2021-01-05

Remissvar till

Förslag till ny bostadsförsörjningsstrategi för Nyköpings kommun.

Kommunbygderåd Nyköping som är en politiskt obunden paraplyorganisation för boende och företagare på kommunens landsbygd avger följande synpunkter på den remissversion av ny bostadsförsörjningsstrategi vi beretts tillfälle att yttra oss över.

Strategidokumentets innehåll

Remissversionen består av två delar varav den första, i all huvudsak, är en nulägesbeskrivning av läget på bostadsmarknaden och de framtida behoven. Där konstateras bland annat att det kommer att vara stor efterfrågan på "seniorbostäder" och på småhus för barnfamiljer. Vi kommer längre fram i vårt remissvar att visa på det samband som finns mellan dessa efterfrågetyper och de lösningar som är fullt möjliga för att tillgodose båda dessa gruppers krav på goda bostäder. Lösningar som både innebär nyproduktion, ett bättre utnyttjande av det befintliga beståndet och bostäder för särskilda grupper vilket är samma som strategins tre utpekade målområden.

Del två av strategidokumentet är en handlingsplan med "väl förankrade mål och konkreta åtgärder för att nå målen". Från Kommunbygderådets sida har vi lite svårt att utläsa vad som är väl förankrade mål och än mindre vad som är konkreta åtgärder att nå målen. Ett av målen tycks vara att det bör färdigställas 370 lägenheter per år under den kommande femårsperioden fram till 2025 och att kommunen på sikt skall få 10 000 nya invånare. Motivet för denna kraftiga befolkningsökning är behovet av fler skattebetalare utan någon åtföljande diskussion om vilka kostnader dessa nya skattebetalare medför. Det enda vi kan utläsa ur det andra styrdokument är att kommunens låneskuld kommer att öka kraftigt under de närmaste åren, från 2 450 000 000 kr till 2 750 000 000 kr på grund av de stora investeringsbehov som befolkningstillväxten medför. Det kan med andra ord på goda grunder ifrågasättas om tillväxt i befolkningstal är något självändamål och vi saknar en analys av hur och var en befolkningsökning bidrar till utveckling av hela kommunen. I strategin sägs

att nybyggnation skall ske i hela kommunen men att merparten, av hållbarhetsskäl, skall ske i centralorten. Viss nybyggnation **medges** i några av de större landsbygdsorterna. Formuleringen antyder att om "någon annan" vill bygga några bostäder på landsbygden så kan man i nåder "medge" detta, men det framstår verkligen inte som något eftersträvansvärt mål från kommunens sida.

Utvecklingen i samhället

Kampanjen "Bo i Nyköping" har varit framgångsrik i så motto att den lockat storstadsbor att lämna trängsel och otrygghet i den urbana miljön för en mer idyllisk tillvaro i småstadsmiljö. Metoden har varit förföriska bilder, inte från staden utan från havsnära landsbygd men det som nu byggs innebär en förtätning av stadens bostadsområden som allt mer börjar efterlikna storstadens. Visar det sig att den förtätande byggnationen som nu sker inte svarar upp mot det underliggande motivet i den efterfrågan som kommunen idealiserar och försöker kanalisera, kommer intresset på sikt att försvinna, eller åtminstone rejält tunnna ut.

Det vi i stället kunnat se under senare år är en utveckling, inte minst baserad på den digitala tekniken, som möjliggör att allt fler kan välja sin boendemiljö och ta sin arbetsplats "med sig". Denna utveckling har accentuerats under det senaste årets coronapandemi. I dagsläget vet vi inte när vi kommer att kunna återgå till det som betraktats som "normala förhållanden" men de flesta bedömare är överens om att det mönster vi kunnat skönja kommer att i långa stycken vara bestående i framtiden och, sannolikt, komma att förstärkas. Det betyder att allt fler både vill och kan komma att söka sig till boendemiljöer med närhet till naturen och med trygghet för familj och barn. Sådana miljöer kan erbjudas på kommunens landsbygd och i de mindre tätorterna men det finns då ett antal barriärer som måste elimineras.

En komponent i strategiarbetet när det gäller framtida bostadsbehov bör gärna reflektera något över den allmänna boendesituationen, livsmiljön och grannskapet. Betydelsen av att belysa boendefrågor på det här sättet illustreras av en helt nypublicerad rapport av Nordiska Ministerrådets utredningsinstitut Nordregio kallad *'Breaking the downward spiral: Improving rural housing market in the Nordic Region'*. Rapporten tydliggör beslutsprocessen för boende där området (stad/landsbygd) utgör plattformen inför nästa beslutsteg som utgörs av grannskapet (trygghet och säkerhet) medan det tredje beslutsteget utgörs av själva bostaden (storlek, standard och kostnader mm). Vi menar att målen med en bostadsförsörjningsstrategi i högre grad bör ta sin ansats från den här logiken och därmed vara tydligare i hur strategin byggs upp och kan förverkligas.



Barriärer

Den första barriären är att det i dag finns ett begränsat utbud. Endast ett fåtal tomter finns tillgängliga för den som vill bygga ett eget hus i någon av våra mindre tätorter och om någon familj i normala inkomstlägen ändå skulle vilja pröva den möjligheten är det vanligt att man nekas banklån eftersom det färdigställda huset anses ha ett belåningsvärde som understiger produktionskostnaden. Det är bättre ni bygger i centralorten brukar vara ett vanligt svar. Allt detta tillsammans tolkas som att det inte finns någon efterfrågan på landsbygden eller i mindre orter.

För det andra. På landsbygden och i våra mindre tätorter finns ett förhållandevis stort antal äldre människor som bor i stora arbetskrävande hus, ofta i flera våningsplan och med tillhörande tomt och trädgård. Många av dessa skulle gärna flytta till en mindre lägenhet, gärna nybyggd, i markplan med god tillgänglighet även när man blir mindre rörlig. Men dessa lägenheter finns inte i dag vilket medför att man bor kvar i sitt stora hus till dess man inte orkar längre och då tvingas flytta till centralorten (eller från kommunen). En sådan flytt innebär också att man tvingas lämna sin invanda sociala miljö där man har sina vänner, sitt sociala nätverk, sin roll och inte sällan sina barn och barnbarn.

Målinriktade lösningar för att eliminera barriärer

Lösningen på dessa båda problem är att skapa positiva flyttkedjor vilket också antyds i bostadsförsörjningsstrategin utan att man tar ställning till hur detta skall åstadkommas. Om det byggs ett antal mindre hyreslägenheter i våra små landsbygdsorter så öppnas denna flyttkedja upp. De äldre kan flytta till ett bekvämare boende och yngre barnfamiljer kan efterfråga de prisvärda småhus som då kommer ut på marknaden och därmed tillgodoser man det som i strategin betecknas som "störst efterfrågan" dvs seniorbostäder och småhus

för barnfamiljer. Man uppfyller samtidigt de mål som ställs upp i strategin i form av nybyggnation, bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet och bostäder för särskilda grupper.

Till de positiva effekterna hör att vi får en viss tillväxt och förnyring i våra mindre tätorter vilket i sin tur bidrar till ett bättre underlag för nödvändig service och för skola och barnomsorg. Hemtjänstens personal erbjuder en bättre arbetsmiljö när de äldre man skall bistå bor i moderna, lättskötta lägenheter utan trappor och med badrum som är dimensionerade även för den som är rullstolsburen etc. Det är i alla avseenden en ekonomiskt försvarbar utveckling inte minst för kommunen då man kan utnyttja redan gjorda investeringar i form av infrastruktur och nå en viss befolkningstillväxt utan tillkommande kostnader. Mycket talar dessutom för att det sammantaget är en billigare lösning för kommunen.

Vi menar naturligtvis inte att denna utveckling på landsbygden skall ersätta all annan befolkningstillväxt men det är rimligt att kommunens landsbygdsdelar som svarar för en tredjedel av befolkningstalet i kommunen och därmed också för skatteunderlaget, får sin beskärda del av tillväxten.

Konkreta kommentarer till dokumentets innehåll

Rent konkret finns det några avsnitt i dokument 1 som vi har anledning att kommentera. **På sidan 13** förs en diskussion om generationsbostadsväxling som framför allt berör personer 80+. Diskussionen skulle befrämjas av en beskrivning var många av dessa bor. Låt oss anta att många bor på landsbygden. Då saknas en diskussion om var man ska bygga för att hantera denna generationsväxling. Den bifogade tabellen ger inget ljus i frågan, men om befolkningen är äldre på landsbygden borde mellan 35-40% av dessa kunna antas bo på landsbygden. I så fall är det detta man har att förhålla sig till när man lägger en strategisk inriktning på bostadsförsörjningsfrågan.

Strategidokumentet gör **på sidan 15** ett gott försök till ansats att förstå de sociala drivkrafterna bakom olika stadsdelars och mindre orters s k hållbarhet. Det finns tre invändningar mot det redovisade materialet. Den första är att analysen saknar ett antal sociala parametrar som förmodligen skulle bidra till slutsatserna. Exempel på sådana är statistik över våld/kriminalitet, skilsmässotal och relaterade faktorer, även skolgång/närvaro/prestationer. Den andra invändningen är att även om den befintliga analysen representerar en svag gestaltning, kan man ställa sig frågan om parametrarna borde viktas. Saknar analysen viktning p g a av bristande insikt över parametrarnas olika betydelse, måste man konstatera att representationen vilar på mycket lös grund. Diskussionen fortsätter **till sidan 18**, och vill man söka förstå vilka som är drivande förklaringsfaktorer, är tekniken att göra en s k sambandsanalys över de parametrar man studerat. En sådan analys är vardagsmat för en statistiker. Risken är givetvis att den analysen

pekar på just de sociala faktorer som förklarar rankingen. Samtidigt som det kan vara obehagligt att identifiera just några drivkrafter menar vi att det är nödvändigt om den här redovisningen ska ha bärkraft i bostadsförsörjningsstrategin.

I dokumentet förs en diskussion om medelhyran på bostäder i Nyköpings kommun **på sidan 22**. Medelhyran på nya bostäder i kommunen redovisas till omkring 10 800 kronor i månaden. Referensobjekten kommer till stor del från centralorten. Analysen saknar referensobjekt från landsbygden trots att sådant finns. I Stavsjö i kommunens utkant ligger hyresnivån på nybyggda lägenheter 3 ROK tagna i bruk 2019 på 7 700 kronor. I ett planerat objekt som kan stå färdigt 2022 kommer en 3 ROK hyreslägenhet på 68 m² att kosta 8 600 kronor. Den jämförbara hyresnivån är 30% lägre än referensobjekten. Vi menar att när centralorten, dess kostnadsnivåer och bostadsstorlekar används som referensobjekt för hela kommunen, inklusive landsbygden blir bilden missvisande och strategidiskussionen riskerar att dra helt felaktiga slutsatser.

På sidan 35 förs en högst teoretisk beskrivning av situationen för nyanlända svenskar, ett resonemang som i grunden inte leder någonstans. Ett alternativ är att leta fram exempel på framgångsrika insatser som får representera vägar att pröva i större skala.

I en ort i kommunens västra utkant valde det lokala utvecklingsbolaget att hyra ut en lägenhet till en familj till en starkt begränsad hyra. Avsikten var att familjen skulle ha ekonomiska förutsättningar att växla in i samhället genom att spara till ingångskostnaden för ett permanent boende. Tre år senare befinner sig familjen i förberedelserna för en egen villa. Vi ser detta som en insats med en förbluffande snabb återbetalning ur ett samhällsperspektiv. Med samma proportion sett ur kommunens landsbygdsmässiga befolkning skulle på ett motsvande sätt 50 familjer kunna erbjudas ett boende på landsbygden om liknande åtgärder vidtogs eller om nya lägenheter öppnade upp villamarknaden till överkomliga prisnivåer. Poängen med illustrationen är vikten av att strategier behöver utvecklas, visa på riktning och hur strategier kan implementeras.

På sidan 40 förs ett resonemang om att "yngre människor vill ha mindre bostäder" utan att underlaget för påståendet demonstreras. Vi menar att detta påstående kan vara förrädisk. Det **kan** vara så att yngre människor p g a avsaknaden av alternativ tvingas bosätta sig i tätorten - *och därmed av kostnadsskäl tvingas in i mindre lägenheter*. Mycket talar för att många människor gärna vill ha lite större bostäder om de inte är så dyra och om de finns tillgängliga. Sådana finns på landsbygden, men de är som tidigare beskrivits ofta "inlåsta". Åtgärden är att nya lägenheter byggs så att äldre kan lämna sina hus utan att tvingas lämna orten. En sådan här skapad positiv flyttkedja menar vi slår håll på myten.

Larz Johansson, ordf

Gunnar Casserstedt, sekr

Kommunbygderåd Nyköping