

Utlåtande 2014:16 RI (Dnr 302-705/2013)

Ökningar av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än de 1 500 lägenheter per år som den borgerliga majoriteten föreslår

Motion (2013:41) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2013:41) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om ”Ökningar av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än 1 500 lägenheter per år som den borgerliga majoriteten föreslår” anses besvarad med vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V), föreslår i motion (2013:41) att kommunfullmäktige beslutar att antalet markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen fördubblas till 3 000 stycken.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB samt Hyresgästföreningen region Stockholm. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa fastigheter i Stockholm AB (Micasa). Micasa har avstått från att svara på remissen.

Stadsledningskontoret konstaterar att det är prioriterat att produktions- och byggkostnader hålls nere samt att det av kommunfullmäktiges mål framgår att bostadsbyggnadstakten ska vara hög.

Exploateringsnämnden anser att det långsiktiga arbetet med markanvisningar och planering för bostäder ger resultat och det finns goda förutsättningar för att fler lägenheter kan byggstarta under de kommande åren.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB konstaterar att de har kommunfullmäktiges uppdrag att ytterligare utveckla relationerna med olika fastighetsägare.

Stockholms Stadshus AB ser positivt på att utöka antal markanvisningar men konstaterar samtidigt att fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter måste beaktas och ställas i relation till stadens lönsamhet i projekten.

AB Familjebostäder anser att deras produktionsförmåga inte enbart styrs utifrån antalet tilldelade markanvisningar, utan också utifrån planprocesser, överklaganden och ett komplicerat regelverk.

AB Stockholmshem anser att ett utökat antal markanvisningar till bolaget från staden skulle vara positivt.

AB Svenska Bostäder anser att tillgången till markanvisningar är en ägarfråga.

Hyresgästföreningen region Stockholm ställer sig bakom motionens förslag.

Mina synpunkter

Stockholms stad har högt uppställda mål för bostadsbyggandet. För att möta det behov som finns ska staden skapa förutsättningar för byggandet av 140 000 bostäder till år 2030. Det ställer stora krav på stadens organisation men också på de byggbolag som är med och bygger det framtida Stockholm.

Markanvisningar som ges av staden måste omsättas till byggprojekt och alla inblandande måste samverka för att processer snabbas upp och att projekt blir klara snabbare än i dag. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter har varit jämn över den senaste femårsperioden (sedan 2009), med undantag för

årets markanvisningar där ca 72% av anvisningarna avsett hyresrätter och studentlägenheter och endast 28% avsett bostadsrätter.

Stadens bostadsbolag är några av de aktörer som finns med i planerandet och byggandet av morgondags stad. I arbetet med att nå målet om 140 000 bostäder kommer de dessutom att ha en viktig roll att spela. Något som är mycket positivt för stadens utveckling. Stockholm ska vara en blandad stad med många olika uttryck och upplåtelseformerna bör variera över staden och inom stadsdelar. Stadens tre bostadsbolag ska självfallet tilldelas mark så att de kan uppfylla målet om 1 500 nya hyresrätter per år, plus den extra målsättning som kommunfullmäktige fattade beslut om i samband med beslutet om "Stimulans för Stockholm", och som ännu ej är uppfyllt.

Stadens bostadsbolag kommer därför vara med och bidra till att Stockholm växer, i alla dess delar, genom att bygga bostäder för den här generationens stockholmare samt kommande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2013:41) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om "Ökningar av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än de 1 500 lägenheter per år som den borgerliga majoriteten föreslår".

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård och Roger Mogert (båda S) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avslå borgarrådets förslag till beslut
2. Att delvis bifalla motionen
3. Utöver detta anföras

I vårt budgetförslag "Nystart för Stockholm" redovisar vi en politik med högre ambitioner för jobb, utbildning, bostadsbyggande och omsorg. I detta budgetförslag visar vi närmare hur vi anser att frågan om allmännyttan bör utvecklas framöver.

Motionen tar upp en angelägen fråga om vikten av att både radikalt öka takten i bostadsbyggandet, bygga fler hyresrätter och att till fullo utnyttja den verktygslåda staden har. Stadens bostadsbolag både kan och bör bygga betydligt fler bostäder än den moderata politiken tillåter. Ett sätt att hitta nya sätt att bygga till hög kvalité och priser som vanliga människor har råd att betala är att som motionärerna föreslår utlysa

tävlingar med tydliga direktiv. Vi stödjer också ambitionen om en fördubbling av markanvisningarna till allmännyttan, något som vi också tydliggör i vårt förslag till budget. Däremot är vi idag inte beredda att ta ställning till exakta krontal.

Hade vi varit i majoritet idag hade vi redan nu låtit denna politik få genomslag i detta ärende. Eftersom majoriteten inte delar vår ambition i denna del avser vi att återkomma med en ny politisk inriktning efter valet 2014.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Bifalla motionen

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2013:41) av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om ”Ökningar av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än 1 500 lägenheter per år som den borgerliga majoriteten föreslår” anses besvarad med vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 5 februari 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Roger Mogert, Maria Östberg Svanelind och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Stefan Nilsson och Daniel Helldén (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Bifalla motionen
2. Samt att därutöver anföra

Som vi alla vet är bostadsbristen i Stockholmsregionen akut och i första hand saknas hyresrätter som exempelvis unga och studenter har råd att efterfråga. Samtidigt finns det flera tydliga fördelar med att öka antalet markanvisningar till de kommunala bostadsbolagen i enlighet med motionens förslag. En rätt uppenbar fördel är att det skulle göra det möjligt för bolagen att leva upp till de målsättningar som kommunfullmäktige faktiskt har ställt upp för dem, men det är inte den enda.

Genom att låta allmännyttan ta ett större ansvar för nyproduktionen av bostäder, skulle staden få betydligt större möjligheter att ställa om nyproduktionen så den bättre svarar mot stockholmarnas behov. Genom ägardirektiven från kommunfullmäktige kan de allmännyttiga bostadsbolagen exempelvis uppdras att pressa produktionskostnader genom att bygga yt- och kostnads*effektivt och därigenom få ner sluthyran i nyproduktionen. Enligt den nya lagen för allmännyttiga bostadsbolag ska allmännyttan inte drivas med vinst som främsta syfte, till skillnad från privata bostadsbolag som många gånger vill kunna göra vinst på ett nybyggnadsprojekt en extremt kort tid efter inflyttning.

Vi kan genom politiska beslut dessutom besluta om att öronmärka vissa allmännyttiga lägenheter till grupper som har en särskilt svår situation på bostadsmarknaden, sänka kraven för att få ett förstahandskontrakt och öka antalet bostäder som förmedlas genom förtur inom bostadskön. Den här typen av påverkansmöjligheter saknas däremot helt när det kommer till privata byggbolag och fastighetsägare.

Remissammanställning

Ärendet

Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel, båda (båda V), föreslår i motion (2013:41) att kommunfullmäktige beslutar att antalet markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen fördubblas till 3 000 stycken. Vidare föreslås att bolagen får direktiv att snabbt starta byggprocesser samt utlysa tävlingar om att bygga kvalitativt bra bostäder med hyrestak.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB samt Hyresgästföreningen region Stockholm. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB och Micasa fastigheter i Stockholm AB (Micasa). Micasa avstod från att svara på remissen.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 augusti 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt stadens Vision 2030 kommer Stockholms stad att vara en miljonstad år 2030. En hög takt i bostadsbyggandet är därför prioriterat. Av nybyggnationen i Stockholms stad tillkommer cirka 80 procent på stadens mark. Resterande bostadsproduktion tillkommer på mark som inte ägs av staden. Stadens långsiktiga ambition är att planera för en bostadsproduktion om 5 000 bostäder per år.

Stadens mål om att markanvisa 4 000 bostäder kommer att nås med råge under 2013. Per augusti månad har exploateringsnämnden beslutat om markanvisningar motsvarande 4 558 bostäder.

Under perioden 2010 till 2012 har exploateringsnämnden markanvisat cirka 11 500 bostäder, varav cirka 52 procent hyresrätt och 48 procent bostadsrätt. Av hyresrätterna har cirka 45 procent, vilket motsvarar 1 863 hyresrätter markanvisats till stadens egna bolag. Stadsledningskontoret konstaterar att fördelningen per år varit relativt jämn men under innevarande år är fördelningen 75 procent hyresrätter och studentbostäder och 25 procent bostadsrätter. Under perioden 2010 till 2012 har 11 065 bostäder färdigställts i nyproduktion med en ungefärlig fördelning om 40 procent hyresrätter och 60 procent bostadsrätter.

För att säkerställa stadens ambitiösa bostadsmål samt att utbyggnaden av stadens ska kunna ske på ett långsiktigt hållbart sätt är lönsamheten i projekten avgörande då stadens finansiella resurser är begränsade. Av kommunfullmäktiges budget 2013 framgår att det är viktigt att redan vid utredningsbeslut, översiktligt bedöma lönsamhetspotentialen i projekten. Genom att exploatera mark som inte är förenad med höga grundkostnader samt genom att öka exploateringsgraden kan lönsamheten i projekten öka. Försäljningsinkomster från framför allt exploateringsprojekten är en mycket viktig förutsättning för att realisera den utbyggnad av Stockholm som sker och planeras de kommande åren. En inriktning med en hög andel markförsäljning innebär en bättre ekonomi i projekten vilket möjliggör fler angelägna investeringar samt lägre driftkostnader vilket, ger ett ökat utrymme för finansiering av den dagliga verksamheten.

Stadsledningskontoret konstaterar att det är prioriterat att produktions- och byggkostnaderna hålls nere för att nyproducerade bostäder ska attrahera fler målgrupper. Av kommunfullmäktiges budget 2013 framgår bland annat att exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden i samverkan med en byggherre ska initiera och skapa förutsättningar för ett projekt med billiga bostäder som unga har råd att efterfråga. Vidare anges att exploateringsnämnden ska hitta mark som ska användas för en öppen tävling till byggbranschen med utmaningen att bygga små yteffektiva lägenheter till en så låg kostnad som möjligt. Stadens bostadsbolag har i uppdrag genom ägardirektiven att både underlätta tillskapandet av studentbostäder samt att verka för fler och billiga lägenheter för ungdomar. Detta har bland annat skett genom arkitekturtävlingar, parallella arkitekturuppdrag framtagande av typhus och genom att planera för yteffektiva bostäder. Försök med exempelvis självbyggeri för ungdomar har prövats tidigare både inom Stockholms hem och inom Familjebostäder.

Av kommunfullmäktiges mål framgår att bostadsbyggnadstakten ska vara hög och kommunfullmäktige har också formulerat mål för att säkerställa en fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter. Vidare framgår att bostäder med lägre kostnader samt bostäder för unga och studenter är prioriterat.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motion (2013:41) ”ökningar av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än 1 500 lägenheter per år som den borgerliga majoriteten föreslår” anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 29 augusti 2013 att besvara remissen i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande samt att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av vice ordföranden Maria Östberg Svanell m.fl. (S),

bilaga 1.

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1.*

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1.*

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 juni 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringsnämndens årsmål för markanvisningarna är sedan 2012 ca 4 000 lägenheter om året, där fördelningen ska vara jämn mellan hyres- och bostadsrättslägenheter.¹ Målet stämmer överens med det övergripande målet att det ska kunna påbörjas 5 000 nya bostäder årligen inom staden. De markanvisade projekten står för ca 80% av alla nybyggnadsprojekt, resten sker på mark som ägs av annan part. Före 2012 var markanvisningsmålet lägre, ca 3 000 lägenheter om året.

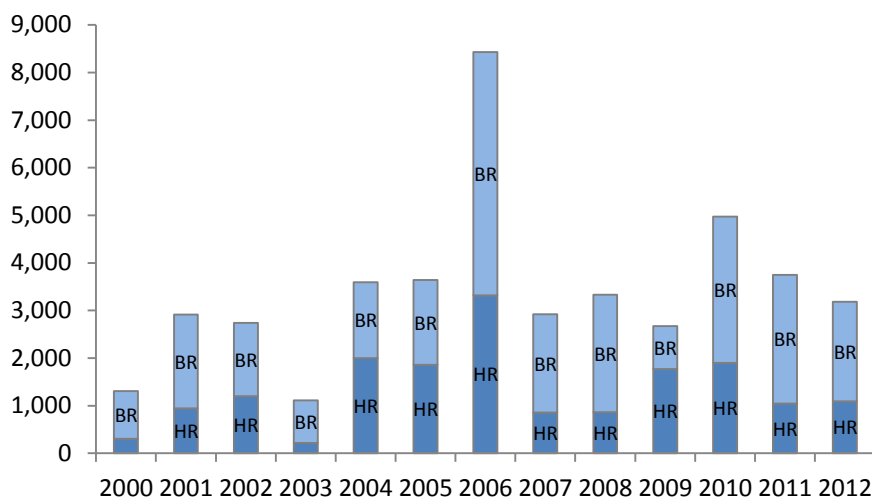
Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter har varit jämn över den senaste femårsperioden (sedan 2009), med undantag för årets markanvisningar där det till och med juniinämnden är ca 75% hyresrätter och studentlägenheter och endast 25% anvisade bostadsrätter. Under perioden har 4 125 lägenheter anvisats till de allmännyttiga bolagen. Det är 36% av alla anvisade hyresrätter.

Hyresrätter anvisas till både privata och allmännyttiga bolag, vilket medför att de allmännyttiga bolagen på samma sätt som andra byggföretag måste utveckla projekt på annan mark än den som kan anvisas för att kunna uppnå sina respektive nybyggnadsmål som sammanlagt uppgår till 1 500 lägenheter om året.

Nybyggnadstakten

Antalet påbörjade lägenheter har sett över en längre period ökat. Antalet påbörjade hyresrätter ökade påtagligt år 2009 som en konsekvens av finanskrisen, då bostadsrättsprojekt såldes till hyresrättsbolag när det inte gick att finansiera och påbörja projekten som planerat. Stockholmshem är ett av de bolag som köpte in projekt på det viset.

¹ Under år 2012 anvisades ca 5 500 lägenheter för att det nya målet för mandatperioden om 4 000 lägenheter årligen ska uppfyllas.



Figur 1. Påbörjade lägenheter åren 2000-2012. Lägenheter med äganderätt (småhus) samredovisas med bostadsrätterna (BR). I kategorin hyresrätt (HR) finns både privata och allmännyttiga bolag.

Av figur 1 ovan kan man utläsa att de senaste årens byggstarter. Under den första tertialen i år påbörjades drygt 1 700 lägenheter vilket är flest jämfört med alla de år som redovisas i tabellen ovan. Inte ens under år 2006 eller 2010 påbörjades fler lägenheter under samma period.

Det finns ett stort antal hyreslägenheter i den pågående planeringen, ca 14 500 st varav knappt hälften är projekt i allmännyttans regi. Av dessa finns det ca 2 000 lägenheter i laga kraftvunna planer där knappt hälften är allmännyttans. Sammantaget ser planeringen i dagsläget gynnsam ut för en hög takt i påbörjandet av nya bostäder.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser att det långsiktiga arbetet med markanvisningar och planering för bostäder ger resultat och det finns goda förutsättningar för att fler lägenheter kan byggstarta under de kommande åren. Det är politiska visioner och beslut som anger stadens ambition för bostadsbyggandet. Kontoret vill dock understryka sambandet mellan fördelningen av hyresrätter och bostadsrätter och exploatering-ekonomin i projekten. Projektens kostnadstäckningsgrad blir lägre om andelen markförsäljningar för bostadsrättsändamål sjunker. Vidare innebär en ökad ambitionsnivå för det totala bostadsbyggandet att kontorets investeringsbudget och organisation behöver utökas.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 20 augusti 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt stadens Vision 2030 kommer Stockholms stad att vara en miljonstad år 2030. En hög takt i bostadsbyggandet är därför prioriterat. Av nybyggnationen i Stockholms stad tillkommer cirka 80 procent på stadens mark. Resterande bostadsproduktion tillkommer på mark som inte ägs av staden. Sammantaget är kommunfullmäktiges mål på lång sikt att planera för en bostadsproduktion om cirka 5 000 bostäder per år. Av dessa ska 1 500 vara hyresrätter, såväl privata som kommunala. Stadens egna bolag har högt ställda mål för att säkerställa en hög takt i bostadsproduktionen totalt sett.

Koncernledningen ser positivt på att utöka antal markanvisningar till stadens bostadsbolag. Samtidigt behöver fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter beaktas och ställas i relation till stadens lönsamhet i projekten, då stadens finansiella resurser är begränsade. Projektens lönsamhet skapar de förutsättningar som krävs för att staden ska uppnå sina ambitiösa bostadsmål och att utbyggnaden sker på ett långsiktigt hållbart sätt.

Under den senaste 5 års perioden har 36 procent av alla anvisade hyresrätter tillfallit stadens bostadsbolag. Markanvisningar är en viktig pusselbit i bostadsbolagens bostadsproduktion. Koncernledningen anser att stadens bostadsbolag bör erhålla ett större antal markanvisningar för att kunna hålla en jämn bostadsproduktion över tid och för att de ska klarar sina nyproduktionsmål. Genom en jämn fördelning av markanvisningar till stadens bostadsbolag skapas de förutsättningar som krävs för att de ska kunna ha en sammanhållen och kompetent byggherreorganisation. Samtidigt behöver stadens bostadsbolag fortsätta att själva aktivt söka efter byggbar mark, genom exempelvis förvärv av projektfastigheter som kan konverteras till bostäder. Det är även viktigt att tilldelade markanvisningar ligger i sådana lägen att hyresrätten bidrar till blandade upplåtelseformer.

Sedan 2011 gäller en ny lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag som innebär att dessa bolag ska arbeta efter affärsmässiga principer. Koncernledningen anser att stadens bostadsbolag ska agera affärsmässigt, vid bristande betalningsförmåga bör istället ett offentligt konsumtionsstöd utgå.

AB Familjebostäder

AB Familjebostäders yttrande har i huvudsak följande lydelse.

Familjebostäders målsättning är att ha en kapacitet för att långsiktigt kunna producera 500 nya hyreslägenheter per år. Det är en hög ambition men bolaget ser det som ett högst rimligt mål, både ur ett produktionsperspektiv och ur ett förvaltningsperspektiv. En kontinuitet över tid i tilldelningen av markanvisningar och att produktionsmålen

hålls någorlunda stabila är en förutsättning för att Familjebostäder ska nå denna målsättning.

2010 gick 45 procent av markanvisningarna i Stockholms stad till hyresrätter och under 2011 gick 57 procent till hyresrätter. För Familjebostäders del är det givetvis viktigt att bolaget får sin del av markanvisningarna men det är möjligen än viktigare att hyresmarknaden förses med projekt så att hyresrättens ställning i Stockholm stärks. Bolagets övergripande uppdrag syftar till att verka för en väl fungerande bostadsmarknad, oavsett vem som äger och förvaltar bostäderna. Fler hyresrättsaktörer bidrar även genom att skapa konkurrens, vilket i slutändan medför att marknadens aktörer utmanas att utveckla ett mer varierat utbud och effektivare produktionslösningar.

Familjebostäders produktionsförmåga styrs inte bara utifrån antalet tilldelade markanvisningar, utan också utifrån planprocesser, överklaganden och ett komplicerat regelverk. Bolaget ser därför positivt på att staten arbetar för att samordna regelverk, skapa kortare handläggningstider och mer överskådliga planprocesser.

Utifrån bruksvärdessystemets konstruktion kommer nyproduktion som inte har en hyra som täcker de reella produktionskostnaderna att skapa prejudikat för bruksvärdesbedömning av liknande bostäder nu och i framtiden. Om inte hyresnivån täcker de reella produktionskostnaderna kommer det sammantaget leda till systemfel inom bruksvärdessystemet och få konsekvenser för kommande nyproduktion. Att subventionera bostäder med hyrestak är med anledning av resonemanget ovan inte vägen att gå för att skapa förutsättningar för nyproducerade hyresrätter till lägre kostnader.

Att anordna tävlingar kan vara ett intressant sätt att utmana och stimulera branschens innovationskraft, givet att det bygger på hyresnivåer som motsvarar bruksvärdet.

Familjebostäder är därutöver av uppfattningen att man bör bygga vidare på nuvarande förutsättningar att bostadsbyggande företag alltid skall agera affärsmässigt och istället motverka bristande ekonomiska förutsättningar med ekonomiskt stöd till hyresgästerna. Vidare så har tidigare subventioner skapat en osäkerhet på marknaden då subventioner kan förändras eller dras in. Byggbranschen behöver långsiktiga stabila spelregler eftersom verksamheten till sin natur är långsiktig då varje byggprojekt representerar en konsumtionsnytta under många år och med en kapitalbindning under motsvarande tid.

AB Stockholmshem

AB Stockholmshems yttrande har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmshems huvuduppdrag på bostadsmarknaden är bidra till att bygga nya hyresrätter i staden. Under 2013 räknar vi med att påbörja cirka 525 lägenheter vilket är helt i enlighet med stadens krav.

På senare år har byggpriserna stigit brant – sedan år 2000 fram till och med 2012 har dessa stigit med 50 % medan inflationstakten under samma tid varit 20 %. För att i någon mån mildra detta arbetar Stockholmshem ständigt med att bygga så kostnadseffektivt som möjligt.

Ett utökat antal markanvisningar till bolaget från staden skulle vara positivt. Tidigare har Stockholmshem i brist på markanvisningar kunnat kompletteringsbebygga på egen mark och under lågkonjunktur köpt bostadsrättsprojekt som inte kunnat förverkligas. Dessa möjligheter är idag i princip uttömda. För att klara stadens krav på nyproduktion köper bolaget idag bebyggda projektfastigheter där byggnaderna i allmänhet avses att rivas och ersättas med nyproduktion eller byggas om till bostäder. Detta är i allmänhet ett dyrare alternativ än mark vi borde kunna få genom staden.

AB Svenska Bostäder

AB Svenska Bostäders yttrande daterat den 17 juni 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Svenska Bostäder ska bidra till Stockholms stads mål att bygga 20 000 nya bostäder de närmaste fyra åren. Vi beräknar att kunna byggstarta drygt 700 lägenheter under 2013 och drygt 900 lägenheter per år för 2014 och 2015. Antalet byggstarter ligger väl i paritet med våra ägardirektiv och den kapacitet vi i dagsläget har för nyproduktion.

Svenska Bostäders nyproduktion sker företrädesvis genom markanvisningar från Stockholms stad och kompletteringsbebyggelse på egen mark.

När det gäller tillgången till markanvisningar så är det en ägarfråga som vi överlåter till ägaren att besvara.

Svenska Bostäder verkar på den öppna marknaden och har att följa de lagar och regler som gäller för byggande. Sedan den 1 januari 2011 har vi också att förhålla oss till den lag som tillkommit kring affärsmässighet i kommunala bolag.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s yttrande har i huvudsak följande lydelse.

Bostadsförmedlingen kan konstatera att efterfrågan på hyresrätter vida överstiger den efterfrågan som finns. Detta förhållande gäller generellt – oavsett storlek, läge och ägarförhållande. Under de senaste åren har kötiderna för successionslägenheter förmedlade till kunder i bostadskön ökat – från 4,7 år i genomsnitt 2006 till 8,5 år 2012. Inbegrips nyproducerade lägenheter har kötiderna ökat från 4,3 år 2006 till 7,7 år 2012. Även om några färdiga analyser ännu inte föreligger kan bolaget också se en

trend med längre kötider också för hyresrätter belägna utanför stadens och även närmaste kranskommuners gränser.

Denna diskrepans mellan tillgång och efterfrågan utgör ett regionalt problem som ytterst kan påverka inte bara stadens och regionens utan även landets konkurrenskraft och tillväxt. Från stadens sida finns en målsättning att öka antalet bostäder med 5 000 per år. Staden kan dock inte ensamt hantera regionens växande befolkning.

Från bostadsförmedlingens sida finns förutsättningar att förmedla långt fler lägenheter från såväl allmännyttiga som privata fastighetsägare i hela regionen. Utifrån kommunfullmäktiges uppdrag har bolaget härvid fokus på att ytterligare utveckla relationerna med olika fastighetsägare genom att säkerställa kvalitet och utveckling i våra tjänster samt bredda marknaden på fastighetsägarsidan genom ökad regional närvaro för att säkra och öka antalet inlämnade lägenheter.

Hyresgästföreningen region Stockholm

Hyresgästföreningen region Stockholms remissvar daterat den 27 augusti 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm är en av världens mest dynamiska städer. Här bor nästan en femtedel av Sveriges befolkning och regionen står för en tredjedel av landets ekonomi. Varje år flyttar det in ett helt Nyköping till Stockholm. Många vill komma hit för att jobba, studera eller starta företag. Stockholm rankas högt när det gäller innovationer, kreativitet och intellektuellt kapital.

Hyresgästföreningen region Stockholm anser att det är viktigt att utveckla och bevara en starkt allmännytta. De allmännyttiga bostadsbolagen behöver få möjlighet att bygga nya hyresrätter, för att kunna försörja Stockholms växande befolkning med bostäder. Hyresgästföreningen region Stockholm ställer sig därför bakom förslaget att öka antalet markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen, och menar att antalet som minst borde fördubblas till 3 000.

Hyresrätter med en rimlig hyra behövs för att företagen ska kunna rekrytera, för att unga ska kunna flytta hit för att studera och för att staden ska kunna uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar. Hyresrätten och också ett starkt stöd hos stockholmarna. I en undersökning gjord av TNS/Sifo, på uppdrag av Hyresgästföreningen region Stockholm, säger 4 av 5 stockholmare att hyresrätten bör prioriteras vid nybyggnation.

Idag saknas drygt 110 000 bostäder i Stockholmsregionen och drygt 400 000 personer står i Stockholms stads bostadskö. Bristen på bostäder är inte bara ett hot mot Stockholms tillväxt utan mot hela Sveriges.

Att som idag främst ge markanvisningar till produktion av bostadsrätter och till privata byggföretag kommer inte att ge de hyresrätter som staden behöver. Att de privata byggföretagen på frivillig basis skulle bygga bort bostadsbristen är en illusion; de senaste åren har bostadsbyggandet varit alldeles för låg och det är främst bostadsrätter och hyresrätter med hög hyra som byggs.

I dag gör Stockholms stad stora vinstuttag ur de allmännyttiga bostadsbolagen. I maj beslutade kommunfullmäktige om utdelningar från de kommunala bostadsbolagen Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder på sammanlagt 3 350 miljoner kronor. Dessa pengar stanna kvar i bostadsbolagen och användas för att bygga nya hyresrätter. Stockholm behöver hyresrätter som människor har råd att bo i.

Att hälften av de bostäder som de allmännyttiga bostadsbolagen bygger blir kvalitativt bra bostäder med ett hyrestak på 1200 kr/kvm för en 3:a (77 kvm) exklusive markkostnaderna, är därför ett förslag som Hyresgästföreningen region Stockholm ställer sig bakom.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) enligt följande.

Att avslå kontorets förslag till beslut samt
Att i huvudsak bifalla motionen samt att därutöver anföras

Motionen tar upp en angelägen fråga om vikten av att både radikalt öka takten i bostadsbyggandet, bygga fler hyresrätter och att till fullo utnyttja den verktygslåda staden har. Stadens bostadsbolag både kan och bör bygga betydligt fler bostäder än den moderata politiken tillåter. Ett sätt att hitta nya sätt att bygga till hög kvalitet och priser som vanliga människor har råd att betala är att som motionärerna förslår utlysa tävlingar med tydliga direktiv. Däremot är vi idag inte beredda att ta ställning till vare sig exakta krontal eller antal markanvisningar. Det är inte omöjligt att takten behöver ökas mer än motionärerna föreslår.

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

Nämnden föreslår att fullmäktige beslutar att minst 50 procent av de bostäder som anvisas ska vara hyresrätter och resterande bostadsrätter, främst i flerbostadshus. Andelen markanvisningar till de kommunala bolagen ska öka kraftigt och andelen student- och ungdomslägenheter ska vara minst 20 % av det totala antalet markanvisningar.

Den senaste 5-årsperioden (sedan 2009) har de kommunala bolagen bara fått en dryg tredjedel av alla anvisade hyresrätter. Bostadsbristen gör det extra viktigt att de kommunala bolagen uppmuntras att söka flera markanvisningar och att exploateringsnämnden ger fler anvisningar till dessa bolag.

Statistiken som finns i svaret kan tolkas på olika sätt. Det intressanta är hur många bostäder som blivit färdigställda dvs dit människor har kunnat flytta in. Exempelvis anvisades drygt 3 000 bostäder för sex år sedan (2007) och av dessa är mindre än 800 byggda, det vill säga en fjärdedel. För anvisade bostäder för fem år sedan är andelen byggda 6 % och för fyra år sedan knappt 10 %.

Det är som svaret anger helt riktigt är att det råder en hög takt i antalet markanvisningar (exempelvis anvisades hela 5 496 lägenheter förra året). Om man utgår från tidigare erfarenheter så kommer om fem-sex år drygt 1.000 av dessa vara inflyttningsklara. Tjänsteutlåtandet konstaterar att "planeringsprocessen tar tid" och något egentligt svar på frågan vad det beror på ges inte, det vill säga om stadens

markpolicy är en av flera faktorer som är orsaken till det stora tidsgapet mellan anvisning och färdig bostad. Planeringsprocessen tar inte så lång tid som fem-sex år om inte extraordinära omständigheter föreligger.

Det kan tyckas märkligt att inte fler bostäder färdigställs när det råder en enorm bostadsbrist. Allt sker ju på en marknad där utbudet och efterfrågan ska balansera varandra efter marknadsteoretiska principer som också staden tillämpar i sin markpolicy. Problemet är bl.a. att en mycket stor grupp som efterfrågar bostad har en dålig betalningsförmåga. De får inte lån för att köpa en bostadsrätt (och har inte tillräcklig kontantinsats). De har inte heller råd att hyra till de hyresnivåer som är i nyproduktion.

Det som byggs är huvudsakligen dyra bostadsrätter och här har den förda markpolicyn säkert en viss betydelse också för att "planeringstiden" blir lång. Exploatörerna betalar dyrt för marken och börjar bygga när en viss del av projektet är tecknat (ofta minst 40 %) och då kan de få lån från banken (riskbedömning). Vi har många exempel på detta i Stockholm. Dessutom ligger det inte i exploatörernas (bygg- och fastighetsbolagens) intresse att det färdigställs "för mycket" bostäder. Det gäller att hålla efterfrågan uppe hos de bostadssökande och att göra de största vinsterna.

Statistiken som finns i svaret kan tolkas på olika sätt. Det intressanta är hur många bostäder som blivit färdigställda dvs dit människor har kunnat flytta in. Exempelvis anvisades drygt 3.000 bostäder för sex år sedan (2007) och av dessa är mindre än 800 byggda, det vill säga en fjärdedel. För anvisade bostäder för fem år sedan är andelen byggda 6 % och för fyra år sedan knappt 10 %.

Det är som svaret anger helt riktigt att det råder en hög takt i antalet markanvisningar (exempelvis anvisades hela 5 496 lägenheter förra året). Om man utgår från tidigare erfarenheter så kommer om fem-sex år drygt 1.000 av dessa vara inflyttningsklara. Tjänsteutlåtandet konstaterar att "planeringsprocessen tar tid" och något egentligt svar på frågan vad det beror på ges inte, det vill säga om stadens markpolicy är en av flera faktorer som är orsaken till det stora tidsgapet mellan anvisning och färdig bostad. Planeringsprocessen tar inte så lång tid som fem-sex år om inte extraordinära omständigheter föreligger.

Det kan tyckas märkligt att inte fler bostäder färdigställs när det råder en enorm bostadsbrist. Allt sker ju på en marknad där utbudet och efterfrågan ska balansera varandra efter marknadsteoretiska principer som också staden tillämpar i sin markpolicy. Problemet är bl.a. att en mycket stor grupp som efterfrågar bostad har en dålig betalningsförmåga. De får inte lån för att köpa en bostadsrätt (och har inte tillräcklig kontantinsats). De har inte heller råd att hyra till de hyresnivåer som är i nyproduktion.

Det som byggs är huvudsakligen dyra bostadsrätter och här har den förda markpolicyn säkert en viss betydelse också för att "planeringstiden" blir lång. Exploatörerna betalar dyrt för marken och börjar bygga när en viss del av projektet är tecknat (ofta minst 40 %) och då kan de få lån från banken (riskbedömning). Vi har många exempel på detta i Stockholm. Dessutom ligger det inte i exploatörernas (bygg- och fastighetsbolagens)

intresse att det färdigställs "för mycket" bostäder. Det gäller att hålla efterfrågan uppe hos de bostadssökande och att göra de största vinsterna.

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

Att tillstyrka motionen.

Att därutöver anföras:

Som vi alla vet är bostadsbristen i Stockholmsregionen akut och i första hand saknas hyresrätter som exempelvis unga och studenter har råd att efterfråga. Samtidigt finns det flera tydliga fördelar med att öka antalet markanvisningar till de kommunala bostadsbolagen i enlighet med motionens förslag. En rätt uppenbar fördel är att det skulle göra det möjligt för bolagen att leva upp till de målsättningar som kommunfullmäktige faktiskt har ställt upp för dem, men det är inte den enda.

Genom att låta allmännyttan ta ett större ansvar för nyproduktionen av bostäder, skulle staden få betydligt större möjligheter att ställa om nyproduktionen så den bättre svarar mot stockholmarnas behov. Genom ägardirektiven från kommunfullmäktige kan de allmännyttiga bostadsbolagen exempelvis uppdras att pressa produktionskostnader genom att bygga yt- och kostnads*effektivt och därigenom få ner sluthyran i nyproduktionen. Enligt den nya lagen för allmännyttiga bostadsbolag ska allmännyttan inte drivas med vinst som främsta syfte, till skillnad från privata bostadsbolag som många gånger vill kunna göra vinst på ett nybyggnadsprojekt en extremt kort tid efter inflyttning.

Vi kan genom politiska beslut dessutom besluta om att öronmärka vissa allmännyttiga lägenheter till grupper som har en särskilt svår situation på bostadsmarknaden, sänka kraven för att få ett förstahandskontrakt och öka antalet bostäder som förmedlas genom förtur inom bostadskön. Den här typen av påverkansmöjligheter saknas däremot helt när det kommer till privata byggbolag och fastighetsägare.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

Bilaga 2

2013:41

2013:41

Motion av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om öknings av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än de 1500 lägenheter per år som den borgliga majoriteten föreslår

Dnr 302-705/2013

Samtidigt som bostadsbristen ökar så visar en rad undersökningar att det byggs alldeles för lite i Stockholm. Under mandatperioden har markanvisningar huvudsakligen gått till privata byggare och till produktion av bostadsrätter. De byggs allt för få hyresrätter som vanligt folk har råd att efterfråga. Dessutom har många byggen inte kommit igång. Tyvärr har Alliansens vilja att stödja privata företagare prioriterats framför en verklig vilja att se till att Stockholmsborna får bostäder.

De tre bolagen har fått cirka hälften av de markanvisningar (1500/år) som de enligt målsättningarna i Alliansens budget ska ha. För Familjebostäders del 250 av målet femhundra och för Svenska Bostäder samt för Stockholms hem är det lika illa.

Vi har en bostadskris i Stockholm och då måste ansvariga politiker använda de medel som finns för att se till att få fram fler bostäder. Och de medel som Stockholmspolitikerna har är de tre ekonomiskt starka allmännyttiga bostadsbolagen. Därför anser vi att allmännyttan ska bygga, och bygga mycket.

Med hänvisning till ovanstående föreslår vi därför att kommunfullmäktige beslutar

1. Antalet markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen fördubblas till 3000
2. Att bolagen får direktiv att snabbt starta byggprocesser samt utlysa tävlingar om att bygga kvalitativt bra bostäder med hyrestak
3. Hälften av dessa till en hyra på 1200 kr/kvm för en 3:a (77 kvm) exklusive markkostnaderna med en total månadskostnad på 7700 kr / månad

Stockholm den 29 april 2013

Ann-Margarethe Livh

Ann Mari Engel