

75.

STOCKHOLMS STAD Kommunstyrelsen Registraturet	
Ink.	2017 -12- 15
Dnr:	106-1991/2017
Till:	RT

Motion om affordable housing

Att få fram fler bostäder som kan efterfrågas av kapitalsvaga hushåll är en av de största utmaningarna på den svenska och Stockholms bostadsmarknad. Det är enligt bostadsförsörjningslagen ett kommunalt ansvar att planera för bostadsförsörjningen samt att ge kommuninvånarna möjlighet att leva i "goda bostäder". Läget på Stockholms bostadsmarknad där stora grupper har mycket svårt att skaffa bostad utifrån sina ekonomiska förutsättningar rimmar illa med bostadsförsörjningslagen. Människor med svårigheter att skaffa goda bostäder i Stockholm gäller framförallt nyanlända, människor med låg inkomst, äldre med låg pension och unga.

Frågan som måste hanteras är hur bostadssituationen för en snabbt växande grupp som inte har råd med en bostadsrätt, eller en nybyggd hyresrätt för den delen, ska lösas. Bristen på bostäder till lägre priser skapar i förlängningen misär och ökade kostnader som i stor utsträckning landar hos kommunerna. Det finns knappast ett alexanderhugg som löser det skeva bostadsutbudet i Stockholm, men det måste till en politisk vilja för fler bostäder för alla typer av plånböcker. Centerpartiet vill att Stockholms stad, med ett omfattande bostadsförsörjningsansvar, ska ta initiativ till kreativa förslag med syftet att få fram fler lättillgängliga bostäder i de lägre prisklasserna.

Även om dagens byggtakt är förhållandevis hög blir nya bostäder dyra bostäder. Samtidigt som vi ser ett rekordstort utbud av nybyggda bostäder riskerar stora grupper, inte minst nyanlända, att få mycket svårt att skaffa bostad när kommunala anvisningsbostäder löper ut. Huvudproblemet är att den traditionella svenska modellen, med generella bostadslösningar, inte fungerar för kapitalsvaga hushåll. Därtill har den rödgröna regeringens återinförande av subventioner till bostadsbyggande liten eller ingen påverkan på bostadsförsörjningen, i synnerhet inte i Stockholm.

Sverige är i princip det enda EU-land som inte bygger särskilda bostäder för ekonomiskt svaga grupper, ofta kallat "social housing". Debatten om social housing har vaknat i Sverige de senaste åren, inte minst efter Boverkets rapport om "Boendesituationen för nyanlända" från 2015. Boverkets uppfattning är att staten behöver initiera processer så att bostäder byggs för kapitalsvaga hushåll, en form av social housing helt enkelt. Då problemet i Sverige i allmänhet och Stockholm i synnerhet inte endast sträcker sig till små kapitalsvaga grupper utan snarare till breda grupper av nyanlända, unga och äldre med låg pension som har problem att hitta bostad är begreppet social housing inte optimalt i stadens kontext. Benämningen åtkomliga bostäder, eller "affordable housing", passar bättre. En annan nackdel med begreppet social housing är att det förknippas med en modell som främst finns i Storbritannien och USA. Där har billiga bostäder byggts för specifika grupper i särskilda områden vilket bland annat resulterat i segregation, fattigdom och kriminalitet. Denna modell vore både ointressant och dålig för Stockholm.

Boverket har i en annan kartläggning från 2016, "Den sociala bostadssektorn i Europa", kartlagt den sociala bostadssektorn i sex EU-länder. Denna granskar bland annat modeller som finns i Wien, Amsterdam och München. Där blandas bostadsbestånden, till skillnad från

Storbritannien, aktivt med sociala lägenheter tillsammans med olika upplåtelseformer i samma område, kvarter eller hus, med målet att få levande stadsdelar med en blandning av olika hushållstyper och yrkesgrupper. Kartläggningen visar också att den sociala bostadssektorn inte bara är till för utsatta hushåll. I några fall är upptill hälften av alla hushåll berättigade att söka bostad inom sektorn och ibland saknas inkomstgräns helt. Alla sex länder har undvikit att bygga storskaliga bostadsområden där sociala bostäder dominerar.

Det finns naturligtvis många frågor att utreda kring en affordable housing-modell i Stockholm. Exempelvis hur bostäderna ska fördelas måste analyseras grundligt där hänsyn ska tas till att bostäderna når rätt målgrupper samtidigt som att inlåsnings effekter som motverkar inkomsthöjningar måste undvikas. Någon form av inkomsttak kommer att vara nödvändigt samtidigt som regler måste finnas om vad som händer när ett hushåll som blivit tilldelad en subventionerad bostad ökar sin inkomst. Därutöver förbjuder EU:s konkurrensregler att svenska kommuner stöttar de kommunala bostadsbolagen. Det finns dock en möjlighet att begära undantag om man viker bostäderna till särskilda grupper vilket de flesta EU-länder gjort.

Det finns en rad normer och byggregler som fördyrar nya bostäder och det finns fog för att ifrågasätta många av dessa krav. Krav som har en tendens att ständigt öka i antal som följd av i grunden välvilliga förslag. Men till sist blir regel- och kravfloran helt enkelt för stor vilket bidrar till att Sverige har högst byggkostnader inom hela EU. Den svenska byggkostnaden för bostäder är i dag över 50 procentenheter högre än i exempelvis Frankrike och 28 enheter högre än i Tyskland. I slutändan hamnar kostnaderna i knäet på konsumenterna. Det här skapar naturligtvis skapar problem för de kapitalsvaga hushållen vilket. Kraven på nybyggen behöver sänkas. Självklart måste krav som ryms inom säkerhet, hälsa, energi och miljö fortsatt vara stränga. Det vore okökt att minska kraven på exempelvis energieffektiva hus som på sikt fördyrar både drift och underhåll. Krav som däremot måste minska eller helt tas bort är kostsamma krav på exempelvis hiss samt storlek på våtrum och kök. Sänkta krav innebär också att det kan bli ekonomiskt motiverat att förtäta i befintliga fastigheter genom vindsbostäder och liknande. I Stockholm finns kontor som tidigare varit bostäder som på kort tid åter kan bli bobara. Idag är intresset för en återställning lågt bland fastighetsägare då kraven ofta blir för dyra.

Det krävs förändrad lagstiftning för att genomföra sänkta bostadskrav. Lagändringar tar tid samtidigt som bristen är akut. Stockholms stad ansvarar för att säkerställa bostadsförsörjningen utifrån nationell lagstiftning. Centerpartiet i Stockholms stad att staden ska bli försökskommun för att pressa boendekostnader genom sänkta standardkrav. Detta avser undantag från krav i Plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler genom att kommunstyrelsen lämnar en hemställan till regeringen.

Kommunal parkeringspolitik som ställer krav på minimala av parkeringsplatser vid nybyggnation ökar byggkostnader och subventionerar indirekt privatbilism. I många fall tvingas byggherrarna anlägga fler parkeringsplatser än vad som faktiskt efterfrågas vilket både fördyrar produktion och ger högre hyror. Redan idag jobbar Stockholms stad med parkeringstalen på ett aktivt sätt där bostäder som ligger nära kollektivtrafik eller har smarta miljölösningar inte krävs på lika höga parkeringstal. Byggherrar som dessutom kommer med smarta lösningar i form av mobilitetstjänster som påverkar bilanvändandet kan få ytterligare rabatt på parkeringstalet. Vi vill ta denna aktiva parkeringspolitik ett steg längre genom att ta hänsyn till vilka bostäder som byggs. Genomför byggherrar projekt med prisvärda och sociala bostäder ska de också kunna få rabatt på parkeringstalet.

Bostadsbristen för resurssvaga hushåll skriker efter politiskt ledarskap. Statens egen expertmyndighet, Boverket, förordar att Sverige behöver titta på en social bostadssektor. Att prova en affordable housing modell i Stockholm vore ett nytt grepp väl värt att testa. Därför föreslår Centerpartiet att Stockholms stad inleder ett pilottest med att införa en modell med affordable housing i Stockholm. Genom att granska och ta lärdom av modeller som finns i andra EU-länder kan Stockholm gå i täten för att Sverige på sikt kan skapa en bostadsmarknad där också människor med små ekonomiska resurser kan få tillgång till ett bra boende.

Centerpartiet föreslår kommunfullmäktige besluta:

- Att uppdra åt Kommunstyrelsen, i samarbete med Exploateringsnämnden och Stadsbyggnadsnämnden, utforma en affordable housing-modell för Stockholm genom att granska europeiska modeller som inkluderar eventuella krav på byggherrar, inkomsttak, blandad bebyggelse samt alternativa finansieringsformer.
- Att uppdra åt Kommunstyrelsen, i samarbete med Stadsbyggnadsnämnden, utforma en hemställan till regeringen om att Stockholms stad ska kunna pilottesta sociala bostäder vigda åt kapitalsvaga hushåll.
- Att uppdra åt Kommunstyrelsen, i samarbete med Stadsbyggnadsnämnden, utforma en hemställan till regeringen om att Stockholms stad ska kunna pilottesta undantag från PBL samt Boverkets byggregler gällande sänkt bostadsstandard som inte har inverkan på säkerhet, hälsa, miljö och energi.
- Att uppdra åt Exploateringsnämnden, i samarbete med Trafiknämnden, reformera stadens riktlinjer för parkeringstal genom rabatt på parkeringstalet när åtkomliga och sociala bostäder byggs.

Stockholm den 15 dec 2017

Christina Linderholm (C)

Karin Ernlund (C)

Jonas Naddebo (C)