



**STOCKHOLMS
STADSHUS AB**
En del av Stockholms stad

Remissvar

Dnr 2017/3.2.2/152
Sid. 1 (9)
2017-12-21

Handläggare:
Krister Stralström, 08-508 29 758

Till
Finansroteln

Motion (2017:46) om att konkurrensutsätta Stockholmshusen

Svar på remiss från Finansroteln (dnr 106-1049/2017).

Sammanfattning

Koncernledningen anser att den mark som Stockholmshusen byggs på är inom den andel för allmännyttiga bostäder som anvisas årligen. Ska den konkurrensutsättas på något sätt förändras markfördelningsprincipen inom staden. Projektet med Stockholmshusen handlar både om minskade byggproduktionskostnader, men också om att på sikt snabba upp hela processen kring byggandet. Genom lärdom av Stockholmshusprojektet kan i framtiden även övriga nyproduktionsprojekt inom staden bli snabbare.

Koncernledningen anser att allmännyttan inom staden redan idag har ett lågt inkomstkrav för att godkännas som hyresgäst. Om allmännyttan skulle tilldela lägenheter utifrån den hyressökandes inkomstnivå kan ett antal andra problem uppstå med beaktande av hyresgästens besittningsskydd och andra grundläggande rättigheter enligt 12 kap Jordabalken (hyreslagen). Ett exempel är hur hyresgäster som får ökade inkomster efter tilldelningen ska hanteras.

Ärendet

Erik Slottnér (KD) framför i en motion att Stockholmshusen riskerar att inte uppfylla det uppsatta målet om lägre produktionskostnader och därmed 25 procents lägre hyresnivåer än normalfallet. Mot denna bakgrund föreslår motionären att Stockholmshusen bör konkurrensutsättas genom att ta emot privata aktörers anbud, förutsatt att de kan upprätthålla samma kvalitet med lägre hyresnivå för kommande hyresgäster. Vidare uttalar motionären en vilja att Stockholmshusen ska användas för ett bostadssocialt ändamål genom att 20 procent av beståndet i dessa hus ska reserveras för hushåll upp till en viss inkomstnivå.

Finansroteln har remitterat "Motion (2017:46) om att konkurrensutsätta Stockholmshusen" till bl.a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

AB Svenska Bostäders och AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Som bolaget har uppfattat situationen arbetar staden för närvarande efter principen att markanvisningar bör fördelas ungefär lika mellan bostadsrätts- respektive hyresrättsproducenter. De markanvisningar som avser hyresrätt fördelas i sin tur lika mellan privata och allmännyttiga byggherrar. I fråga om allmännyttans "kvot" vill staden att hälften av nyproduktionen ska utgöras av Stockholmshus. Bolaget står väl rustat inför en hög nyproduktionstakt och ser positivt på att få möjlighet att bidra till fler bostäder till stockholmarna.

Fyra olika entreprenörer har handlats upp för att uppföra de Stockholmshus som blir aktuella efter markanvisning. Det är fullt möjligt för privata aktörer att på samma sätt som de allmännyttiga bolagen utarbeta koncept eller projekt som pressar priserna.

Bolagets lägenheter förmedlas nu av Bostadsförmedlingen med utgångspunkt från den bostadssökandes kötid. Rätt eller fel, men stabilt, rättvist, administrativt rimligt och lätt att både förutse och förklara.

Stockholms tre allmännyttiga bostadsföretag har sedan några år tillbaka ett lågt ställt inkomstkrav för att godkännas som hyresgäst. En ensamstående hyressökande behöver numera kunna uppvisa en månadsinkomst om 4 734 kronor eller mer utöver hyran för att godkännas som hyresgäst. Bostadsbristen upplevs vidare sannolikt lika svår av bostadssökande med "normal" inkomst.

Om bostad erhålls mot bakgrund av särskilda krav på den hyressökandes inkomstnivå, så kan en hyresvärd vidare räkna med att efter förmedlingen, d v s under hyrestiden, behöva hantera ett antal utmaningar sprungna ur hyresgästens besittningsskydd och andra grundläggande rättigheter enligt 12 kap Jordabalken (hyreslagen). Frågor kommer bland annat att uppstå om hur hyresvärden ska hantera hushåll som under hyrestiden får ökade inkomster och om den lagstadgade bytes- och överlåtelseätten måste begränsas i lägenheter som ska förmedlas under förutsättning av visst inkomsttak (*bilaga 1 och 2*).

AB Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholmshusen är ett koncept utvecklat av Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder i syfte att skapa förutsättningar för att korta planerings- och byggprocessen och därmed skapa fler hyresrätter i Stockholm på kortare tid. Som motionären uttrycker är det riktigt att Stockholmshusen bland annat ska pressa byggkostnader. Emellertid förbises aspekten av att Stockholmshusen även ska effektivisera planprocessen och arbeta för en mer industrialiserad produktion. Bolagen har inga monopolistiska intentioner med Stockholmshusen och projektet förhindrar ej privata aktörer att ta liknande initiativ.

Stadens policy för markanvisningar innebär att ungefär hälften anvisas för bostadsrätter och hälften för hyresrätter. Av andelen som anvisas för hyresrätter ska hälften anvisas till de allmännyttiga bolagen. Den mark som anvisas för Stockholmshusen ingår i andelen som anvisas till de allmännyttiga bostadsbolagen och ges därmed inte några

markanvisningar utöver den ordinarie andel som tilldelas bolagen. Vidare finner bolaget att den mark som tilldelas Stockholmshus inte skiljer sig väsentligt från andra markanvisningar.

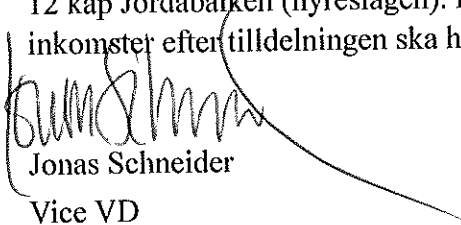
Om bostad erhålls mot bakgrund av särskilda krav på den hyressökandes inkomstnivå, så kan en hyresvärd vidare räkna med att efter förmedlingen, d v s under hyrestiden, behöva hantera ett antal utmaningar med beaktande av hyresgästens besittningsskydd och andra grundläggande rättigheter enligt 12 kap Jordabalken (hyreslagen). Frågor kommer bland annat att uppstå om hur hyresvärden ska hantera hushåll som under hyrestiden får ökade inkomster och om den lagstadgade bytes- och överlåtelseätten måste begränsas i lägenheter som ska förmedlas under förutsättning av visst inkomsttak (bilaga 3).

Koncernledningens synpunkter

Stockholmshusen är inte bara ett projekt för att minska produktionskostnader, utan handlar lika mycket om att snabba upp de processer som leder till byggande. Genom lärdom av Stockholmshusprojektet kan i framtiden även övriga nyproduktionsprojekt inom staden bli snabbare.

Enligt stadens principer för markanvisningar tilldelas ungefär hälften till bostadsrätter och hälften till hyresrätter. Av den andel som markanvisas för hyresrätter ska de allmännyttiga bolagen erhålla hälften. Således går ca en fjärdedel av all markanvisning till hyresrätter inom allmännyttan. De Stockholmshus som byggs tas ur den andelen mark som anvisas och tillför således ingen extra andel över det ordinarie. Skulle anvisningar aktuella för Stockholmshus konkurrensutsättas förändras balansen i tilldelningen av mark. Utöver detta skiljer sig inte marken som anvisas till projekt med Stockholmshus från någon annan mark. Sammantaget gör detta att det står fritt för alla entreprenörer att föreslå och bygga liknande projekt.

Koncernledningen anser vidare att stadens allmännytta redan idag har ett lågt inkomstkrav för att godkänna hyresgäster. Om allmännyttan skulle tilldela lägenheter utifrån den hyressökandes inkomstnivå kan ett antal andra problem uppstå med beaktande av hyresgästens besittningsskydd och andra grundläggande rättigheter enligt 12 kap Jordabalken (hyreslagen). Ett exempel är hur hyresgäster som får ökade inkomster efter tilldelningen ska hanteras.



Jonas Schneider

Vice VD

Bilagor

1. Remissvar AB Svenska Bostäder
2. Remissvar AB Familjebostäder
3. Remissvar AB Stockholmshem



Remissvar – motion av Erik Slottner (KD) om att konkurrensutsätta Stockholmshusen

Bakgrund

Svenska Bostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Erik Slottners motion.

Sammanfattning av förslaget

Erik Slottner föreslår att privata aktörer ska få lägga egna projektförslag på de platser som markanvisats för "Stockholmshus" samt att 20 % av beståndet i dessa hus ska reserveras för hushåll under en viss inkomstnivå.

Svenska Bostäders kommentarer

Markanvisningar:

Som bolaget har uppfattat situationen arbetar staden för närvarande efter principen att markanvisningar bör fördelas ungefär lika mellan bostadsrätts- respektive hyresrättsproducenter. De markanvisningar som avser hyresrätt fördelas i sin tur lika mellan privata och allmännyttiga byggherrar. I fråga om allmännyttans "kvot" vill staden att hälften av nyproduktionen ska utgöras av Stockholmshus. Bolaget står väl rustat inför en hög nyproduktionstakt och ser positivt på att få möjlighet att bidra till fler bostäder till stockholmarna.

Konceptet Stockholmshus är resultatet av en affärsidé som har utarbetats av AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem gemensamt, i syfte att pressa priser - och hyror – i bolagens nyproduktion. I korthet innebär affärsidén att bolagen har tagit fram typhus som kan uppföras på för dem lämplig mark. Med ett helhetsgrepp som berör alla produktionsled skapar vi förutsättningar för att hålla nere både tidsåtgång och kostnader i nyproduktionen. Tid, arbete och kostnader för egen personal, arkitekter och andra konsulter har å andra sidan nedlagts vid utarbetande av konceptet för att resultatet ska bli så bra som möjligt. Fyra olika entreprenörer har därefter handlats upp i konkurrens för att uppföra de Stockholmshus som blir aktuella efter markanvisning.

Det är fullt möjligt för privata aktörer att på samma sätt som de allmännyttiga bolagen utarbeta koncept eller projekt som pressar priserna.

Krav på låg inkomst:

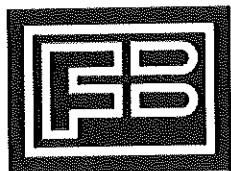
Det finns utmaningar i Slottners förslag till förmedlings principer. Bolagets lägenheter förmedlas nu av Bostadsförmedlingen med utgångspunkt från den bostadssökandes kötid. Rätt eller fel, men stabilt, rättvist, administrativt rimligt och lätt att både förutse och förklara. Att förmedla utifrån inkomstgränser vore att införa en helt ny princip.

Stockholms tre allmännyttiga bostadsföretag har sedan några år tillbaka ett lågt ställt inkomstkrav för att godkännas som hyresgäst. En ensamstående hyressökande behöver numera kunna uppvisa en månadsinkomst om 4 734 kronor eller mer utöver hyran för att godkännas som hyresgäst. Bostadsbristen upplevs vidare sannolikt lika svår av bostadssökande med "normal" inkomst.

Om bostad erhålls mot bakgrund av särskilda krav på den hyressökandes inkomstnivå, så kan en hyresvärd vidare räkna med att efter förmedlingen, d v s under hyrestiden, behöva hantera ett antal utmaningar sprungna ur hyresgästens besittningsskydd och andra grundläggande rättigheter enligt 12 kap Jordabalken (hyreslagen). Frågor kommer bland annat att uppstå om hur hyresvärden ska hantera hushåll som under hyrestiden får ökade inkomster och om den lagstadgade bytes- och överlåtelseätten måste begränsas i lägenheter som ska förmedlas under förutsättning av visst inkomsttak.

Med vänlig hälsning
AB SVENSKA BOSTÄDER

Pelle Björklund
VD



Remissvar – motion av Erik Slottner (KD) om att konkurrensutsätta Stockholmshusen

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Erik Slottners motion.

Sammanfattning av förslaget

Erik Slottner föreslår att privata aktörer ska få lägga egna projektförslag på de platser som markanvisas för "Stockholmshus" samt att 20 % av beståndet i dessa hus ska reserveras för hushåll under en viss inkomstnivå.

Familjebostäders kommentarer

Markanvisningar:

Som bolaget har uppfattat situationen arbetar staden för närvarande efter principen att markanvisningar bör fördelas ungefär lika mellan bostadsrätts- respektive hyresrättsproducenter. De markanvisningar som avser hyresrätt fördelas i sin tur lika mellan privata och allmännyttiga byggherrar. I fråga om allmännyttans "kvot" vill staden att hälften av nyproduktionen ska utgöras av Stockholmshus. Bolaget står väl rustat inför en hög nyproduktionstakt och ser positivt på att få möjlighet att bidra till fler bostäder till stockholmarna.

Konceptet Stockholmshus är resultatet av en affärsidé som har utarbetats av AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem gemensamt, i syfte att pressa priser - och hyror – i bolagens nyproduktion. I korthet innebär affärsidén att bolagen har tagit fram typhus som kan uppföras på för dem lämplig mark. Med ett helhetsgrepp som berör alla produktionsled skapar vi förutsättningar för att hålla nere både tidsåtgång och kostnader i nyproduktionen. Tid, arbete och kostnader för egen personal, arkitekter och andra konsulter har å andra sidan nedlagts vid utarbetande av konceptet för att resultatet ska bli så bra som möjligt. Fyra olika entreprenörer har därefter handlats upp för att uppföra de Stockholmshus som blir aktuella efter markanvisning.

Det är fullt möjligt för privata aktörer att på samma sätt som de allmännyttiga bolagen utarbeta koncept eller projekt som pressar priserna.

Krav på låg inkomst:

Det finns utmaningar i Slottners förslag till förmedlingsprinciper. Bolagets lägenheter förmedlas nu av Bostadsförmedlingen med utgångspunkt från den bostadssökandes

kötid. Rätt eller fel, men stabilt, rättvist, administrativt rimligt och lätt att både förutse och förklara.

Stockholms tre allmännyttiga bostadsföretag har sedan några år tillbaka ett lågt ställt inkomstkrav för att godkännas som hyresgäst. En ensamstående hyressökande behöver numera kunna uppvisa en månadsinkomst om 4 734 kronor eller mer utöver hyran för att godkännas som hyresgäst. Bostadsbristen upplevs vidare sannolikt lika svår av bostadssökande med "normal" inkomst.

Om bostad erhålls mot bakgrund av särskilda krav på den hyressökandes inkomstnivå, så kan en hyresvärd vidare räkna med att efter förmedlingen, d v s under hyrestiden, behöva hantera ett antal utmaningar sprungna ur hyresgästens besittningsskydd och andra grundläggande rättigheter enligt 12 kap Jordabalken (hyreslagen). Frågor kommer bland annat att uppstå om hur hyresvärden ska hantera hushåll som under hyrestiden får ökade inkomster och om den lagstadgade bytes- och överlåtelseätten måste begränsas i lägenheter som ska förmedlas under förutsättning av visst inkomsttak.

Med vänlig hälsning
AB FAMILJEBOSTÄDER

Anette Sand
VD

Stockholmshem

Remissvar - Motion (2017:46) om att konkurrensutsätta Stockholmshusen

AB Stockholmshem (bolaget) får härmed avge följande remissvar över rubricerat ärende.

Bakgrund

Motionären framför att Stockholmshusen riskerar att ej uppfylla det uppsatta målet om lägre produktionskostnader och därmed lägre hyresnivåer. Mot denna bakgrund föreslår motionären att Stockholmshusen bör konkurrensutsättas genom att ta emot privata aktörers anbud, förutsatt att de kan upprätthålla samma kvalitet med lägre hyresnivå för kommande hyresgäster. Vidare uttalar motionären en vilja att Stockholmshusen ska användas för ett bostadssocialt ändamål genom att 20 procent av beståndet i dessa hus ska reserveras för hushåll upp till en viss inkomstnivå.

Bolagets synpunkter

Konkurrensutsättning av Stockholmshusen

Stockholmshusen är ett koncept utvecklat av Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder i syfte att skapa förutsättningar för att korta planerings- och byggprocessen och därmed skapa fler hyresrätter i Stockholm på kortare tid. Som motionären uttrycker är det riktigt att Stockholmshusen bland annat ska pressa byggkostnader. Emellertid förbises aspekten av att Stockholmshusen även ska effektivisera planprocessen och arbeta för en mer industrialiserad produktion. Bolagen har inga monopolistiska intentioner med Stockholmshusen och projektet förhindrar ej privata aktörer att ta liknande initiativ. Fyra entreprenörer har handlats upp för att uppföra Stockholmshusen vilket innebär att nya upphandlingar inte behövs för varje hus, där varje entreprenör använder den egna organisationen för att uppföra husen på ett seriellt och kostnadseffektivt sätt. Bostadsbolagen kan på så sätt beställa större volymer och minska kostnaderna för både planering och byggnation. Ett seriellt byggande har alltid en högre uppstartskostnad inledningsvis och så här långt i projektet ser vi positivt på effekten av satsningen då de första Stockholmshusen har lägre produktionskostnad än jämförbara lägenheter.

Stadens policy för markanvisningar innebär att ungefär hälften anvisas för bostadsrätter och hälften för hyresrätter. Av andelen som anvisas för hyresrätter ska hälften anvisas till de allmännyttiga bolagen. Den mark som anvisas för Stockholmshusen ingår i andelen som anvisas till de allmännyttiga bostadsbolagen och ges därmed inte några markanvisningar utöver den ordinarie andel som tilldelas bolagen. Vidare finner bolaget att den mark som tilldelas Stockholmshus inte skiljer sig väsentligt från andra markanvisningar.

Reservationer för hushåll upp till en viss inkomstnivå

Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder har ett lågt ställt inkomstkrav för att godkännas som hyresgäst. En ensamstående hyressökande behöver kunna uppvisa en månadsinkomst om 4 734 kronor eller mer utöver hyran för att godkännas som hyresgäst. Bostadsbristen upplevs vidare sannolikt lika svår av bostadssökande med ”normal” inkomst.

Om bostad erhålls mot bakgrund av särskilda krav på den hyressökandes inkomstnivå, så kan en hyresvärd vidare räkna med att efter förmedlingen, d v s under hyrestiden, behöva hantera ett antal utmaningar med beaktande av hyresgästens besittningsskydd och andra grundläggande rättigheter enligt 12 kap Jordabalken (hyreslagen). Frågor kommer bland annat att uppstå om hur hyresvärden ska hantera hushåll som under hyrestiden får ökade inkomster och om den lagstadgade bytes- och överlåtelseätten måste begränsas i lägenheter som ska förmedlas under förutsättning av visst inkomsttak.

Stockholm, 2017-11-02

Linus Johansson
Tf VD