

Handläggare
Anders Hallberg
08-508 264 01**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Om affordable housing. Svar på motion (2017:75) från Christina Linderholm m.fl. (alla C)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sammanfattning

Att få fram fler bostäder som kan efterfrågas av kapitalsvaga hushåll är en av de största utmaningarna på den svenska och Stockholms bostadsmarknad. 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.

Centerpartiet vill mot bakgrund av detta 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.

Det finns enligt motionen en rad normer och byggregler som fördyrar nya bostäder och det finns fog för att ifrågasätta många av dessa krav. Centerpartiet i Stockholms stad vill att staden ska bli försökskommun för att pressa boendekostnader genom sänkta standardkrav. Motionärerna vill också ta stadens aktiva

Exploateringskontoret
Administrativa avdelningenFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 01
Växel 08-508 276 00
anders.hallberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

parkeringspolitik ett steg längre genom att ta hänsyn till vilka bostäder som byggs.

Centerpartiet föreslår 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.

Exploateringskontoret konstaterar att Centerpartiets förslag till stora delar sammanfaller med inriktningen i hållbarhetskommissionens rapport om socialt hållbar bostadsförsörjning i Stockholms stad, Vägen hem.

Rapporten innehåller fem rekommendationer, med tillhörande åtgärder, som ska stärka arbetet med den socialt hållbara bostadsförsörjningen i Stockholms stad och därmed bidra till inriktningsmålet om en stad som håller samman.

Remissen

Att få fram fler bostäder som kan efterfrågas av kapitalsvaga hushåll är en av de största utmaningarna på den svenska och Stockholms bostadsmarknad. 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.

Centerpartiet vill mot bakgrund av detta 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. Sverige är i princip det enda EU-land som inte bygger särskilda bostäder för ekonomiskt svaga grupper, ofta kallat "social housing".

Det finns enligt motionen en rad normer och byggregler som fördyrar nya bostäder och det finns fog för att ifrågasätta många av dessa krav. Krav som har tendens att ständigt öka i antal som följd av i grunden välvilliga förslag. Det krävs förändrad lagstiftning för att genomföra sänkta bostadskrav. Lagändringar

tar tid samtidigt som bristen är akut. Centerpartiet i Stockholms stad vill att staden ska bli försökskommun för att pressa boendekostnader genom sänkta standardkrav. Detta avser undantag från Plan- och bygglagen samt Boverkets byggregler genom att kommunstyrelsen lämnar en hemställan till regeringen.

Motionärerna vill också ta stadens 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.

Centerpartiet föreslår 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.

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 30 juni 2018.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret konstaterar att Centerpartiets förslag till stora delar sammanfaller med inriktningen i hållbarhetskommissionens rapport om socialt hållbar bostadsförsörjning i Stockholms stad, Vägen hem. Forskningsunderlag och rapporter från kommissionen finns på stadens hemsida, se bilaga 2.

Rapporten innehåller fem rekommendationer, med tillhörande åtgärder, som ska stärka arbetet med den socialt hållbara bostadsförsörjningen i Stockholms stad och därmed bidra till inriktningsmålet om en stad som håller samman.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2016 om en strategi för genomförande av kommissionens åtgärder. Enligt strategin ska kommunstyrelsen i första hand pröva kommissionens analyser och åtgärder i upprättandet av stadens årliga budget.

Den första rekommendationen handlar om att utveckla dialogen med staten om förutsättningarna för att bedriva en socialt hållbar bostadsförsörjning. Räckvidden för kommunerna att arbeta med sitt bostadsförsörjningsansvar är begränsad eftersom den nationella lagstiftningen och de ekonomiska styrmedlen sätter ramar för hur bostadsmarknaden fungerar. Stockholms stad

behöver därför, tillsammans med andra storstadskommuner, ta initiativ till en dialog med statens företrädare för bostadspolitik. Förändringar i lagstiftningen är en prioriterad fråga.

Den andra handlar om att stärka Stockholms stads styrning mot en socialt hållbar bostadsförsörjning och det interna samarbetet för detta i staden. Att säkerställa ett omfattande bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter. Staden ska planera för en blandning av boende- och upplåtelseformer och för fler hyresrätter i hela staden. Enligt stadens budget ska det vara fokus på bostäder för grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden.

Ett ökat fokus på en socialt hållbar bostadsförsörjning i Stockholms stad ställer nya krav på styrningen mot både kvantitativa och kvalitativa mål. Stadens Riktlinjer för bostadsförsörjningen behöver därför kompletteras med en fördjupad behovs- och efterfrågeanalys för att säkerställa att bostadsbyggandet bidrar till minskade skillnader i livsvillkor och ett socialt värdeskapande stadsbyggande. Samtidigt behöver stadens organisation stärkas med en genomförandegrupp för socialt hållbar bostadsförsörjning.

I den tredje rekommendationen betonas behovet av att bygga ett mer blandat utbud av bostäder i hela staden för att motverka den geografiska segregationen, samt nödvändigheten av att bygga fler bostäder med rimliga boendekostnader. Bostadsbyggandet i Stockholm är kvantitativt högt och ligger i linje med stadens uppsatta mål. Utmaningen att uppnå en socialt hållbar bostadsförsörjning som både tillgodoser bostadsbehovet för olika grupper och bidrar till en socialt sammanhållen stad är dock stor. Staden behöver därför främja byggandet av såväl hyresrätter som bostadsrätter med rimliga boendekostnader som fler kan efterfråga.

Ett ökat utbud av hyresrätter kan i sig bidra till att grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, t.ex. unga, personer med funktionsnedsättning och personer som nyligen kommit till Stockholms stad, lättare kan få en bostad eftersom konkurrensen bland bostadssökande minskar.

I budget 2018 har exploateringsnämnden fått i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden utveckla och tillämpa metoder i syfte att minska boendekostnader för hyresrätter. Under året ska 300 lägenheter markanvisas med detta syfte.

Avvägningar mellan olika hållbarhetskrav i markanvisnings-skedet behöver göras med kunskap om hur olika krav inverkar på

byggaktörers produktionskostnader och betalningsvilja för marken.

Den fjärde rekommendationen handlar om att utveckla förmedlingen av hyresbostäder för att främja de grupper som har en svag ställning på bostadsmarknaden. Kötiden och fastighetsägarnas egna krav för uthyrning är de två viktigaste parametrarna för att få en bostad. Enskilda fastighetsägare har ofta särskilda uthyrningsregler som innebär att resurssvaga hushåll har svårt att kvalificera sig, oavsett vilken kötid de har. Bostadsförmedlingen kan i sin rådgivande funktion uppmuntra fastighetsägare att ändra sina uthyrningsregler. För att tillgängliggöra fler bostäder för fler hushåll bör staden verka för att sänka trösklarna till bostäder som förmedlas av Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.

Slutligen, i den femte rekommendationen, betonas vikten av att stimulera rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Bristen på rörlighet på Stockholms bostadsmarknad bidrar till minskad frihet för många inkomstsvaga hushåll att välja var i stadens geografi de vill bo. Staden behöver därför utveckla kunskaperna om flyttkedjor som frigör fler lämpliga bostäder. Samtidigt finns en tröghet när det gäller byte av bostad hos de som egentligen kan ha råd med en högre hyra i nyproduktion eller bor stort. Det är därför nödvändigt att klargöra vilka hinder som finns för att en flytt ska generera önskade flyttkedjor.

Mycket av det som Centerpartiet föreslår i sin motion kommer att prövas i upprättandet av stadens årliga budget genom kommissionens rapport om socialt hållbar bostadsförsörjning i Stockholms stad, Vägen hem. Även om inte begreppet affordable housing används i rapporten utgår exploateringskontoret från att innebörden av kommissionens rekommendationer är de samma.

När det gäller stadens parkeringspolitik ber exploateringskontoret att få hänvisa till trafikkontorets svar.

Slut

Bilagor

1. Motion om affordable housing
2. <http://www.stockholm.se/OmStockholm/Ett-socialt-hallbart-Stockholm-2/Rapporter-fran-hallbarhetskommissionen/>