

Utlåtande 2003:11 RI (Dnr 309-240/2003)

Överenskommelse för ökat bostadsbyggande i länet

Landshövding Mats Hellströms bostadsuppdrag

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överenskommelsen mellan Stockholms stad och Mats Hellström, av regeringen utsedd förhandlingsman, godkänns.
2. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att teckna överenskommelse med Mats Hellström, av regeringen utsedd förhandlingsman, angående reserverade investeringsbidrag för Stockholms stad.

Föredragande borgarrådet Annika Billström anför följande.

Bakgrund

Regeringen uppdrog den 24 januari 2002 åt landshövding Mats Hellström att överlägga med kommunerna i Stockholms län och andra relevanta parter om möjliga åtgärder för att skapa förutsättningar för ökat bostadsbyggande i länet. Som en del av uppdraget disponerar landshövdingen 1 miljard kr för investeringsbidrag till nybyggnad av hyreslägenheter. Investeringsbidraget är avsett att stimulera tillkomsten av små och medelstora lägenheter med skälig produktionskostnad och därmed en rimlig hyreskostnad för de boende. I uppdraget ligger att landshövdingen kan lämna förhandsbesked till kommunerna beträffande investeringsbidraget, vilket enligt gällande regelverk inte är möjligt för kommuner utanför Stockholms län.

Enligt direktiven är målsättningen med uppdraget att länets kommuner och staten skall sluta överenskommelser som sammantaget innebär att bostadsproduktionen ökas till ca 10.000 lägenheter per år fram till år 2010. I

direktiven betonas vikten av att hyresrättsbostäder med en rimlig boendekostnad produceras.

Under år 2002 har landshövdingen haft överläggningar med länets samtliga kommuner och andra intressenter inom bostadssektorn. Landshövdingen sammanfattar överläggningarna med att en samstämmig uppfattning finns om behovet av ett väsentligt ökat bostadsbyggande, men betonar även att det har redovisats många svårigheter för att åstadkomma en önskvärd produktion av bostäder. Det gäller inte minst de ekonomiska förutsättningarna för byggande och behovet av parallella satsningar på annan infrastruktur, till exempel genom trafikinvesteringar. Beträffande trafikinvesteringar har landshövdingen haft överläggningar med trafikverken och Stockholms läns landsting.

Som ett resultat av överläggningarna föreligger nu ett förslag till överenskommelse mellan Stockholms stad och Mats Hellström, av regeringen utsedd förhandlingsman (*bilaga*). Överenskommelsen anger att landshövdingen reserverar 331.800.000 kr för investeringsbidrag till projekt i Stockholm stad enligt följande:

61.600.000 kr för projekt som påbörjas före utgången av 2003,
85.300.000 kr för projekt som påbörjas före utgången av 2004,
94.800.000 kr för projekt som påbörjas före utgången av 2005,
90.100.000 kr för projekt som påbörjas före utgången av 2006.

Mina synpunkter

Ambitionen med landshövdingens uppdrag har varit att väsentligt öka den samlade årliga nyproduktionen av bostäder i länet. En annan viktig utgångspunkt är att det bör eftersträvas en blandning av olika upplåtelseformer och att behovet av billiga lägenheter tillgodoses. I direktiven till landshövdingen anges att en betydande del av de bostäder som planeras skall vara hyresrätter som är tillgängliga för hushåll med normala inkomster.

Den överenskommelse som är framtagen mellan Stockholms stad och den av regeringen utsedda förhandlingsmannen sammanfaller med mina ambitioner om hur Stockholm måste utvecklas. Ett ökat bostadsbyggande är en förutsättning för att regionen skall kunna fortsätta utvecklas, för att kunna erbjuda en god livsmiljö för alla innevånare samt för att kunna tillgodose också de behov som hushåll med normala och låga inkomster har.

Kommunfullmäktige beslutade i samband med budgeten för 2003 att stadsbyggandet ska präglas av viktiga principer vad gäller arkitektur, miljöanpassning och gemensamhetsytor samt respekt för grönstrukturer. Målet är att bygga 20.000 nya lägenheter under mandatperioden. Av dessa skall

kommunens allmännyttiga bostadsföretag bygga minst 8.000, vilket innebär 2.000 lägenheter per år. De reserverade medel som anges i överenskommelsen räcker för att fördela på sammanlagt drygt 2.200 lägenheter. Detta innebär således att kommunfullmäktiges ambitioner vida överstiger den andel bostäder som omfattas av överenskommelsen.

Åtgärder skall även vidtas för att minska boendekostnaderna i nyproducerade lägenheter och en ny markpolicy skall utarbetas. Fler allmännyttiga hyresrätter skall produceras och den kooperativa hyresrätten skall utvecklas. Bostadsföretagen skall arbeta för att ta fram upphandlingsformer och produktionsmetoder som leder till lägre byggkostnader. För att lyckas med detta behövs samlade åtgärder och vi kan till exempel inte längre bortse ifrån eller överlåta den situation som råder inom bygg- och bostadssektorn till en marknad utan välfärdsambitioner. Staden måste ta sitt ansvar och bidra till en ökad nyproduktion av framför allt hyresrätter. Staden måste också ta sitt ansvar och i större utsträckning än tidigare satsa på ekologisk byggnation av bostäder. Stockholm innehar en mängd olika verktyg som måste utnyttjas på ett offensivt sätt för att stimulera en önskvärd utveckling.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. godkänna överenskommelsen
2. föreslå kommunstyrelsen att uppvakta regeringen i frågan om att förenkla regelverket, sänka byggmomsen och sänka fastighetsskatten
3. därutöver anföras.

Det stöd regeringen beslutat ge bostadssektorn är ett kortsiktigt, detaljreglerande instrument på en byggmarknad som behöver långsiktiga och förutsägbara spelregler. En upprepning i regeringens bidragsdjungel och åtgärder för att minska byggmomsen för flerbostadshus samt sänka fastighetsskatten skulle skapa förutsättningar för byggande och ägande av hyresfastigheter.

Våra partier har tidigare sagt nej till inrättandet av ett tidsbegränsat investeringsbidrag till nybyggnad av hyresbostäder under perioden 2002-2006. Det avtal som nu föreligger mellan Stockholms stad och landshövding Mats Hellström är ett av resultaten av en bostadsmarknad som inte fungerar. Det är också ett tydligt

ten av en bostadsmarknad som inte fungerar. Det är också ett tydligt exempel på den socialdemokratiska regeringens detaljstyrning av bostadspolitiken genom att bland annat kriterier på boendeyta och hyresnivåer uppställs för beviljande. Bidragets krångliga och kortsiktiga utformning skapar osäkerhet och det är otillräckligt för att skapa lönsamhet för byggande i framförallt Stockholm.

Bostadsbyggandet är en av de viktigaste frågorna för invånarna i Stockholm. I takt med att stockholmsregionen växer så ökar hela tiden behovet av bostäder. Nyproduktion av bostäder är en förutsättning för såväl ökad tillväxt och en allmän positiv utveckling i regionen. Under den förra mandatperioden markanvisades dubbelt så många bostäder som under den gamla socialdemokratiska majoritetens tid. Under perioden 2001-2005 har grunden lagts för att bygga 18 500 bostäder i Stockholm och 60 000 bostäder totalt i hela länet.

Under förra mandatperioden vidtog majoriteten ett antal åtgärder för att stimulera nyproduktion och skapa förutsättningar för sänkta byggkostnader och för att skapa billigare boende. Dels möjliggjordes för byggherrar som bygger hyresrätter att få tomträtt, tomträttsavgälderna frystes för bostäder på 2000 års nivå, exploateringsgraden ökade och initiativ togs till en tävling för att få fram bostäder till lägre kostnader. Markpolitiken stimulerade nyproduktion och gav staden resurser att satsa på marksanering m.fl. åtgärder.

Problemet var att regeringen inte tog sin del av ansvaret och sänkte skatterna och förenklade regelverket som rör byggande och bostäder. Trots hög efterfrågan på billiga hyresrätter produceras inte några sådana. Svaret står att finna i höga avgifter, hög byggmoms och andra skatter på byggande som omöjliggör ett effektivt och billigt byggande. Fler nya bostäder tillkommer inte genom fler lagar, utan i första hand genom sänkta skatter och förenkling av regelverket som rör byggande och boende. Regeringen har verktyg för att skapa förutsättningar för ökat bostadsbyggande i Stockholmsregionen, men har hittills inte gjort något för att hjälpa till.

Fastighetsskatten måste också åtgärdas. Den drabbar även hyreslägenheter i Stockholms stad med upp till en månadshyra om året i skatt.

Regeringens budgetproposition spär ytterligare på osäkerheten genom att regeringen nu säger sig vilja "pröva förutsättningarna" för skattelättnader för vad som dels kallas "särskilt angeläget bostadsbyggande", dels "mindre hyreslägenheter". Ett nytt stöd sägs kunna komma aktualisera förändringar i nuvarande investeringsbidrag. Den som har för avsikt att bygga bostäder lämnas i total ovisshet om de framtida spelreglerna på byggmarknaden. De bidrag som staden nu föreslås avtala om med Mats Hellström bör självklart betalas ut, men vi anser att inga nya bidrag bör beviljas. Byggandet av hyresrätter ska istället stimuleras genom att byggmomsen halveras genom en momsåterföring och fastighetsskatten avskaffas. Det ger tydliga och långsiktiga spelregler utan politiska pekpinnar.

Socialdemokraternas bedriver en kortsiktig bidragsorienterad bostadspolitik. Bostadsmarknaden behöver helt andra åtgärder för att komma tillrätta med de omfattande problemen. Långsiktighet och goda förutsättningar för byggande och förvaltning av bostäder måste skapas. Det handlar bl.a. om sänkt skattetryck på bostadssektorn, förenklingar i plan- och byggprocessen, en översyn av

enklingar i plan- och byggprocessen, en översyn av hyressättningssystemet samt åtgärder för att främja konkurrensen inom byggsektorn.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överenskommelsen mellan Stockholms stad och Mats Hellström, av regeringen utsedd förhandlingsman, godkänns.
2. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att teckna överenskommelse med Mats Hellström, av regeringen utsedd förhandlingsman, angående reserverade investeringsbidrag för Stockholms stad.

Stockholm den 5 februari 2003

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin, Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

Landshövding Mats Hellströms bostadsuppdrag.Förslag till:**Överenskommelse med Stockholms stad.**Bakgrund

Regeringen uppdrog den 24 januari 2002 åt landshövding Mats Hellström att överlägga med kommunerna i Stockholms län och andra relevanta parter om möjliga åtgärder för att skapa förutsättningar för ökat bostadsbyggande i länet.

Enligt direktiven är målsättningen med uppdraget att länets kommuner och staten skall sluta överenskommelser som sammantaget innebär att bostadsproduktionen ökas till ca. 10.000 lägenheter per år fram till år 2010. I direktiven poängteras vikten av att hyresrättsbostäder med en rimlig boendekostnad produceras.

Under året har överläggningar ägt rum med samtliga länets kommuner och andra intressenter inom bostadssektorn. En samstämmig uppfattning finns om behovet av ett väsentligt ökat bostadsbyggande. Men även svårigheterna att åstadkomma detta bostadsbyggande har lyfts fram. Det gäller inte minst de ekonomiska förutsättningarna för byggandet och behovet av trafikinvesteringar. I sistnämnda avseende har landshövdingen haft överläggningar med trafikverken och Stockholms läns landsting.

Föreliggande överenskommelse sluts mellan *Stockholms stad* och *landshövding Mats Hellström, av regeringen utsedd förhandlingsman*. Den har föregåtts av omfattande och konstruktiva diskussioner om möjligt bostadsbyggande i kommunen, behovet av investeringsbidrag för hyreslägenheter och transportinvesteringar.

Bostadsbyggande

Stockholms stad åtar sig att verka för ett bostadsbyggande om ca 20.000 lägenheter under åren 2003 – 2006, varav drygt 6 500 f.n. bedöms kunna upplåtas med hyresrätt. Stadens politiska ledning har ambitionen att kraftigt öka byggandet av hyresrätter under mandatperioden.

Av hyresbostäderna är ca. 1.400 studentlägenheter och 5.150 vanliga hyreslägenheter. Åren 2007 – 2011 avser *Stockholms stad* att planera för totalt ca. 20.000 lägenheter.

Investeringsbidraget för hyreslägenheter

Som en del av uppdraget, disponerar landshövdingen en miljard kronor för investeringsbidrag till nybyggnad av hyreslägenheter. Investeringsbidraget är avsett att stimulera tillkomsten av små och medelstora lägenheter med skälig produktions- och hyreskostnad.

Landshövdingen reserverar 331.800.000 kronor för investeringsbidrag till projekt i Stockholms stad enligt följande:

61.600.000 kronor för projekt som påbörjats före utgången av 2003
85.300.000 kronor för projekt som påbörjats före utgången av 2004
94.800.000 kronor för projekt som påbörjats före utgången av 2005
90.100.000 kronor för projekt som påbörjats före utgången av 2006

Enligt nuvarande regler räcker det sammanlagt till minst 2.212 lägenheter.

Bidragsansökningar prövas av Länsstyrelsen i mars, juni och oktober efter ansökan från byggherren. För bidraget gäller, vid prövningstillfället, aktuella regler.

I en departementspromemoria föreslår regeringen ett nytt kompletterande investeringsstöd för studentlägenheter och hyreslägenheter som är 60 kvadratmeter eller mindre. Stödet motsvarar en sänkning av byggmomsen från 25 procent till 6 procent. För stödet föreslås vissa maxbelopp som för stockholmsregionen är 60 000 kr för studentbostäder och 150 000 kr för övriga lägenheter. För bostäder som beviljas det nya stödet föreslås en reducering av det nuvarande investeringsbidraget med 60 procent till maximalt 60 000 kr. Det nuvarande investeringsbidraget för studentbostäder föreslås upphöra.

Som förutsättningar för stöd anges att projektet skall bidra till ett långsiktigt hållbart byggande samt att det till sin karaktär skall vara ägnat att hålla nere hyrorna.

Det nya stödet är tidsbegränsat och föreslås gälla projekt som påbörjas fr.o.m. den 1 januari 2003–31 december 2006.

Förslaget innebär att de för kommunen reserverade medlen kan komma att räcka till fler bostäder än med nuvarande regler. Det innebär också höjd subventionsnivå för små lägenheter och oförändrat stöd till större lägenheter.

Medelsförbrukningen kommer att följas kontinuerligt. Vid varje årsskifte kommer en avstämning att göras och vid behov omfördelning av ej förbrukade medel.

Transportinfrastruktur

Vägverket har i det förslag till nationell väghållningsplan, som sänts ut på remiss i januari 2003, angivit följande transportinfrastruktur:

- ? E 18 Hjulsta – Kista
- ? Norra Länken

Vägverket utreder för närvarande förutsättningarna för Förbifart Stockholm

Banverket har i det förslag till nationell banhållningsplan, som sänts ut på remiss i januari 2003, angivit följande transportinfrastruktur:

- ? Pendeltågstunnel under centrala Stockholm

Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) har i särskild skrivelse utfäst sig, under förutsättning att statliga bidrag utgår, att:

- ? Påbörja utbyggnaden av Tvärbana Ost mellan Sickla udde och Slussen samt att konvertera Saltsjöbanan till snabbspårväg.
- ? Påbörja utbyggnaden av Tvärbana Norr mellan Alvik och Solna station.
- ? Påbörja utbyggnad av Tvärspårväg Norr till Kista/ Stockholm Nord

Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) har i särskild skrivelse utfäst sig att:

- ? Påbörja utredning beträffande spårlösning mellan Akalla och Barkarby
- ? Påbörja utredning av Snabbspårväg Syd mellan Älvsjö och Flemingsberg
- ? Påbörja utredning av T-bana mellan Odenplan och Karolinska sjukhuset

I remissförslaget till Länsplan för transportinfrastruktur för åren 2004-2015 föreslår Länsstyrelsen att medel reserveras för statsbidrag till infartsparkeringar i länet. Planeringen och anläggandet av infartsparkeringar genomförs av SL. För att utökade infartsparkeringar för Stockholms stad ska komma till stånd åtar sig staden att skapa planeringsmässiga förutsättningar och att tillhandahålla mark.

I remissförslaget till Länsplan för transportinfrastruktur för åren 2004-2015 föreslår Länsstyrelsen att medel ska reserveras för framkomlighets- och tillgänglighetsåtgärder för busstrafiken. Medlen kan användas som statsbidrag till hållplatser och åtgärder för förbättrad framkomlighet på kommunalt vägnät för bussar i linjetrafik. Kommunen åtar sig som väghållare delfinansiera denna typ av åtgärder.

SL avser att tillsammans med Stockholms stad under första halvåret 2003 inventera behov av vägåtgärder, hållplatsåtgärder och infartsparkeringar för att förbättra busstrafiken. Kommunen åtar sig att medverka i genomförandet av åtgärderna.

Planering och genomförande av nämnda trafik- och bostadsprojekt förutsätts fullföljas på ordinarie sätt enligt gällande lagstiftning.

En förutsättning för denna överenskommelses giltighet är att den har godkänts av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige och att beslutet har vunnit laga kraft.

Stockholm den dag månad 2003

Mats Hellström
Landshövding, av regeringen utsedd
förhandlingsman

Annika Billström
Kommunstyrelsens ordförande