



**Tid** Onsdagen den 12 december 2012 kl 16.00 – 16.20  
**Plats** Drätselnämndens sessionssal, Stadshuset  
**Justerat** Onsdagen den 12 december 2012

Joakim Larsson

Maria Östberg Svanelind

**Närvarande**

Beslutande ledamöter:

Joakim Larsson (M) ordföranden  
Maria Östberg Svanelind (S), vice ordföranden

Jan Tigerström (M)  
Per Hallberg (M)  
Theréz Randquist (M)  
Daniel Forslund (FP)  
Lars Arell (S)

Åke Askensten (MP)  
Anna Bäcklund (MP)

Tjänstgörande ersättare:

Therese Carlborg (M)	tjänstgör för Lars Svärd (M)
Göran Kindvall (M)	tjänstgör för Karl Malmqvist (C)
Håkan Olander (S)	tjänstgör för Maria Nygård (S)
Clara Lindblom (V)	tjänstgör för Ann-Margarethe Livh (V)

Ersättare:

Eva Ångström (M)  
Maria Hagbom (M)  
Patrik Silverudd (FP)  
Elin Olsson (MP)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Krister Schultz, Eva Olofsson, Jenni Almgren, Marita Anheim, Ann-Charlotte Bergqvist, Mårten Frumerie, Gunnar Jensen, Elisabeth Rosenberg och Åsa Wigfeldt samt borgarrådssekreteraren Martin Edgélius.

## § 8

### **Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen samt avsnitt 7.3 i Statskontorets rapport om mark, bostadsbyggande och konkurrens. Svar på remiss**

Dnr E2012-500-01656

#### **Beslut**

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av Socialdepartementets remiss av Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen samt avsnitt 7.3 i Statskontorets rapport med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

#### **Handlingar i ärendet**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 14 november 2012.

#### **Nämndens behandling av ärendet**

##### **Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M) och Daniel Forslund (FP) föreslår (se beslutet).
- 2) Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Att avslå kontorets förslag till beslut

Att som svar på remissen från stadsbyggnadskontoret anföra följande

Socialdepartementet har remitterat Boverkets översyn av Bostadsförsörjningslagen. Den nu gällande Bostadsförsörjningslagen (2000:1383) föreslås upphävas och ersättas av en ny. Den nya lagen ska tydligare uttrycka och precisera ansvaret för kommuner och länsstyrelser, men den varken utökar deras ansvar eller förändrar ansvarsfördelningen.

Bostadsfrågan är en viktig regional utvecklingsfråga. Stockholms läns landsting bejakar därför generellt ett förtydligat regionalt perspektiv i lagen och noterar att Boverket uppmärksammat hur nära bostadsbyggandet är kopplat till ny infrastruktur och kollektivtrafik. Det är positivt att kommunerna ska visa på vilket sätt relevanta nationella och regionala mål, planer och program har beaktats och samråda med berörda grannkommuner.

Boverket vill ge kommunerna utökade verktyg för att uppfylla sitt ansvar inom boendeområdet. Det framgår emellertid inte av Boverkets översyn på vilket sätt, och under vilka omständigheter, detta verktyg kan användas. Sannolikheten att problem uppstår om endast vissa kommuner i en gemensam funktionell bostadsmarknad skulle använda detta nya verktyg bör belysas. Förslaget bör i sin helhet utvecklas och konkretiseras samt även inkludera jämförelser från andra länder.

Socialdepartementet har genom remiss bjudit in Stockholms stad att lämna synpunkter på Boverkets översyn av Bostadsförsörjningslagen. Översynen syftar

till att förtydliga det kommunala ansvaret och att tydliggöra det regionala perspektivet. Den nu gällande lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (Bostadsförsörjningslagen) föreslås upphävas och ersättas av en ny. Den nya lagen ska tydligare uttrycka och precisera ansvaret för kommuner och länsstyrelser, men den varken utökar deras ansvar eller förändrar ansvarsfördelningen. I förslaget till ny lag föreslås ett förtydligande av det regionala perspektivet.

Förslaget innehåller en modernisering av språket där begreppet "bostadsförsörjningsplanering" ersätts av "boendeplanering" och "riktlinjer för bostadsförsörjningen" ersätts av "boendeprogram". Den nya lagen föreslås tydligare knyta an till Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL), dels genom att lagens portalparagraf får en likadan lydelse som PBL (att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden), dels genom att boendeprogrammet ska utgöra underlag för planläggning enligt PBL. Boverket föreslår att kommunen minst en gång per mandatperiod ska ta fram ett boendeprogram. Boendeprogrammets omfattning detaljregleras inte, men ett förtydligande görs om att den ska baseras på en behovs- och marknadsanalys. Därtill anser Boverket att det är nödvändigt att ta fram ett åtgärdsprogram eller en genomförandestrategi, där utbyggnadsplaner och andra mark- och bostadspolitiska åtgärder tydliggörs.

Boverket föreslår också ett förtydligande av det regionala perspektivet. För det första genom att boendeprogrammen ska visa på vilket sätt relevanta nationella och regionala mål, planer och program har beaktats. För det andra genom att kommunen, vid upprättande av boendeprogrammet, ska samråda med andra berörda kommuner. För det tredje genom att länsstyrelsen, regionplaneorgan samt kommunala organ med ansvar för regionalt tillväxtarbete och transportinfrastrukturplanering ska ges tillfälle att yttra sig över förslag till program. Boverket anser också att det bör övervägas att införa en möjlighet för regeringen att förelägga två eller flera kommuner att ta fram en gemensam strategi för att tillgodose behovet av bostäder i ett regionalt perspektiv.

Avregleringen av bostadsmarknaden har minskat kommunernas möjligheter att styra utvecklingen på bostadsmarknaden och många kommuner upplever en brist på styrmedel för att uppfylla sitt ansvar i boendefrågor. Boverket föreslår därför en ny bestämmelse som ger kommunerna möjlighet att tilldela ett kommunalt eller privat bostadsföretag uppdrag att till exempel tillhandahålla hyresbostäder där detta inte kan erbjudas på marknadens villkor. Förslaget tar utgångspunkt i det instrument som erbjuds genom EU:s statsstödsregler för "tjänster av allmänt ekonomiskt intresse". Avsikten är att skapa en rambestämmelse för att under vissa förutsättningar kunna ge ekonomiskt stöd till åtgärder som krävs för att tillgodose behovet av hyresbostäder och vissa andra bostadsmarknadsåtgärder som har ett starkt allmänintresse. Det blir sedan respektive kommun som (själv) får avgöra om och hur man vill utnyttja denna möjlighet.

Boverket föreslår att länsstyrelsens ansvar att uppmärksamma kommunerna på eventuella behov av samordning kring boendefrågor ska tydliggöras i den nya lagen.

Statskontorets rapport om mark, bostadsbyggande och konkurrens, avsnitt 7.3 ingår i remissen. Kapitlet innehåller ett förslag att förtydliga i bostadsförsörjningslagen att det i kommunen ska finnas en policy för

markanvisningar i kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen (boendeprogram i förslaget till ny lag).

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att göra en översyn av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Syftet med uppdraget är att förtydliga det kommunala ansvaret för bostadsförsörjningen och att tydliggöra det regionala perspektivet vid planering av bostadsförsörjningen ur ett hållbart perspektiv. Socialdepartementet har genom remiss bjudit in Stockholms stad att lämna synpunkter på förslaget till ny lag.

Det är positivt att kommunerna ska visa på vilket sätt relevanta nationella och regionala mål, planer och program har beaktats och samråda med berörda grannkommuner. Det är också en relevant iakttagelse att bostadsmarknaderna i högre grad samvarierar med "FA-regionerna", d.v.s. de funktionella arbetsmarknadsregionerna, än med det kommunala territoriet. I Stockholmsregionen är kommunerna i allt väsentligt en gemensam bostadsmarknad, särskilt tydligt sektorsvis längs radiella kommunikationsstråk.

Boendeprogrammet anges vara underlag för planläggning enligt PBL "för översiktsplanen och i förekommande fall regionplanen". I Stockholmsregionen pågår sedan lång tid tillbaka en dialog mellan regionplaneorganet och kommunerna om bostadsfrågor och Boendeprogram kan vara ett viktigt inslag i detta arbete. Boendeprogrammets omfattning detaljregleras inte, men ett förtydligande görs att den ska baseras på en behovs- och marknadsanalys och att en genomförandestrategi ska följa Boendeprogrammet.

Genomförandestrategin ska innehålla konkreta mark- och bostadspolitiska insatser. Det framgår av Boverkets förslag att behovs- och marknadsanalysen kan göras på olika sätt och att andra kommunala analyser som förskolebehov m.m. bör användas som underlag. Boverket hänvisar också till att när lägenhetsregistret finns tillgängligt kan den informationen komplettera underlaget.

Boverket vill ge kommunerna utökade verktyg för att uppfylla sitt ansvar inom boendeområdet. I många länder i EU använder man redan idag EU:s statsstödsregler för "tjänster av allmänt ekonomiskt intresse", för att bygga bostäder. Det framgår emellertid inte av Boverkets översyn på vilket sätt och, under vilka omständigheter, detta verktyg kan användas. Det behöver utvecklas, och erfarenheter från andra länder behöver beaktas. Det finns heller inga förslag till sanktioner eller exempel på konsekvenser för de kommuner som väljer att använda eller avstå från att använda dessa verktyg. Även dessa områden bör utvecklas.

Sammanfattningsvis är de förslag Boverket och Statskontoret lämnat positiva ansatser som tydliggör det bostadsförsörjningsansvar våra kommuner har. Den nya lagstiftningen kommer att vara ett bra stöd när Stockholmsregionen växer. Samtidigt vill vi betona att det största problemet för byggtakten i Stockholm inte är lagstiftningen utan otillräckliga politiska satsningar.

3) Åke Askensten m.fl. (MP) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1 Att i stort bifalla kontorets förslag

2 Att markanvisningspolicy ska antas av kommunfullmäktige minst en gång per

mandatperiod  
3 Att vidare anföra följande:

Att kunna ange riktlinjer för bostadsförsörjning i en strategisk rullande översiktsplan är angeläget. Översiktsplanen är vid sidan av budgeten de viktigaste styrdokumenterna för bostadsförsörjningen. Att genom lag behöva producera ett ytterligare dokument vid sidan av dessa styrdokument är inte produktivt.

Det är angeläget för att kommunen ska kunna styra rätt att ha ett aktuellt underlag över behoven, vid sidan av att vara följsam mot efterfrågan på marknaden. Bostadsmarknadsenkäten kan utgöra ett sådant underlag.

Miljöpartiet anser dock att markanvisningspolicyn ska antas i kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod för att få en breddad politisk diskussion kring det viktigaste kommunala verktyget för kvalitet i stadsbyggandet, för en större insyn och för ökad mångfald bland byggherrar och ökad konkurrens.

Det är vidare mp:s mening att kommunens bostadsbolag bättre borde utnyttjas för att bygga och tillhandahålla hyreslägenheter (främst 1-2 rumslägenheter) med rimliga hyror.

4) Clara Lindblom (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Att staden i sitt remissvar tillstyrker Boverkets förslag om en ny lag om kommunernas ansvar för bostadsbyggandet och Statskontorets förslag till lagstiftning om kommunal markanvisning samt att därutöver anföra

Vänsterpartiet delar inte Exploateringskontorets slutsatser i tjänsteutlåtandet. Kommunerna har fortfarande stor möjlighet att styra bostadsföretagens byggande genom planläggning, markanvisnings- och exploateringsavtal liksom de egna allmännyttiga bostadsbolagen. Problemet är att den möjligheten inte utnyttjas idag – vilket innebär att kommunerna i praktiken släppt ansvaret för att bygga bostäder som de egna kommuninnevånarna har råd och möjlighet att efterfråga. Det betyder inte att det ansvaret inte kan återtas.

Kontoret påpekar att man måste ta hänsyn till alla omständigheter som försvårar ett ökat byggande. Det är givetvis sant. Det är även därför som Vänsterpartiet vill avskaffa hyresskatten som i dagsläget för att hyresrätter har betydligt mer ofördelaktiga ekonomiska villkor än bostadsrätter och egna hem, och införa investeringsstimulanser för att öka byggandet av mindre hyresrätter med pressade hyror. Idag är det nämligen alltför svårt att få ihop kalkylen i nyproduktionen av hyresrätter och studentbostäder, vilket innebär att det byggs alldeles för lite av denna typ av bostäder.

Men att kommunerna däremot saknar möjlighet att styra byggandet är inte sant. Målen för de kommunala bolagen formuleras av kommunfullmäktige genom att man antar ägardirektiv. Det är således fullt möjligt för kommunfullmäktige att ändra ägardirektiven i de kommunala bostadsbolag och göra det till ett uttalat mål för Stockholms hem, Familjebostäder och Svenska Bostäder att bygga fler hyresrätter och dessutom verka för att hålla nere hyrorna i nyproduktionen. Kommunen kan även exempelvis ställa krav på privata byggherrar genom

exploateringsavtalen för att påverka hyrorna i nyproduktionen, och hålla nere parkeringstal för att minska produktionskostnader. Det är således inte en fråga om att huruvida det finns en möjlighet för kommunen att påverka byggandet – frågan är varför den borgerliga majoriteten inte har politisk vilja att göra det.

Den kommunala markanvisningspolicyn är även helt avgörande, särskilt i Stockholms stad som åtminstone än så länge har ett kraftfullt verktyg i form av ett stort markinnehav. Genom en tydlig markanvisningspolicy är det möjligt att prioritera mark till hyresrätter, och särskilt till allmännyttiga bostadsbolag och mindre byggherrar som är bättre på att pressa priserna.

Samtidigt skapar en tydlig policy en transparent markanvisningsprocess som gör det klart för alla aktörer vilka spelregler som gäller, vilket underlättar både kommunens planarbete och byggherrarnas ekonomiska planering. Statskontoret förslag om lagstiftning om kommunal markanvisning innebär således att markanvisningspolicyn som verktyg för byggande och stadsplanering uppvärderas och förtydligas i lagstiftningen.

Utan att ta ställning till varje enskild detalj i förslagen från Boverket och Statskontoret, välkomnar Vänsterpartiet att skrivningarna om kommunernas ansvar skärps. För att komma tillrätta med den alarmerande bostadsbristen duger det inte att kommunerna fortsätter lämna walk-over i bostadspolitik.

### **Beslutsgång**

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer de framlagda förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från Joakim Larsson m.fl. (M) och Daniel Forslund (FP).

### **Reservation**

Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Åke Askensten m.fl. (MP) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Clara Lindblom (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet  
Eva Olofsson

Rätt utdraget intygar:

---