

Handläggare:  
Andreas Jaeger, 08- 508 29 269

Till  
Finansroteln

## **Motion (2013:41) om öknings av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än 1500 lägenheter per år som den borgerliga majoriteten föreslår**

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 302-705-2013).

### **Sammanfattning**

Enligt stadens Vision 2030 kommer Stockholms stad att vara en miljonstad år 2030. En hög takt i bostadsbyggandet är därför prioriterat. Koncernledningen ser positivt på att utöka antal markanvisningar till stadens bostadsbolag. Samtidigt behöver fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter beaktas och ställas i relation till stadens lönsamhet i projekten, då stadens finansiella resurser är begränsade.

Koncernledningen anser att stadens bostadsbolag bör erhålla ett större antal markanvisningar för att kunna hålla en jämn bostadsproduktion över tid och för att de ska klarar sina nyproduktionsmål. Samtidigt behöver stadens bostadsbolag fortsätta att själva aktivt söka efter byggbar mark, genom exempelvis förvärv av projektfastigheter som kan konverteras till bostäder. Det är även viktigt att tilldelade markanvisningar ligger i sådana lägen att hyresrätten bidrar till blandade upplåtelseformer.

Koncernledningen anser att stadens bostadsbolag ska agera affärsmässigt, vid bristande betalningsförmåga bör istället ett offentligt konsumtionsstöd utgå.

### **Ärendet**

Finansroteln har remitterat *"Motion (2013:41) om öknings av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än 1500 lägenheter per år som den borgerliga majoriteten föreslår"* till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmskem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Micasa och Bostadsförmedlingen. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna. Micasa avstår från att besvara motionen.

I motionen från Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) anføres att det byggs alldeles för få hyresrätter och motionärerna hävdar att de tre kommunala bostadsbolagen har fått cirka hälften av de markanvisningar (1 500/år) som de enligt målsättningarna i

Alliansens budget ska ha. Motionärerna föreslår därför att antalet markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen ska fördubblas till 3 000 lägenheter per år, att bolagen ska bygga bra bostäder med hyrestak samt att hälften av dessa ska ha en total månadskostnad på 7 700 kronor per månad.

I motionen anförs att markanvisningar under mandatperioden huvudsakligen gått till privata byggare och till produktion av bostadsrätter. Samtidigt anges att de tre allmännyttiga bolagen har fått cirka hälften av de markanvisningar som målsatts. Vidare anförs att i den bostadsbrist, som råder, måste stadens politiska ledning använda de medel som finns för att få fram fler bostäder som vanligt folk har råd att efterfråga.

## **Underremiss**

### ***Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Svenska Bostäders nyproduktion sker företrädesvis genom markanvisningar från Stockholms stad och kompletteringsbebyggelse på egen mark.

När det gäller tillgången till markanvisningar så är det en ägarfråga som Svenska Bostäder överlåter till ägaren att besvara (*bilaga 1*).

### ***Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Stockholmshems huvuduppdrag på bostadsmarknaden är att bidra till att bygga nya hyresrätter i staden. Under 2013 räknar bolaget med att påbörja cirka 525 lägenheter, vilket är helt i enlighet med stadens krav.

På senare år har byggpriserna stigit brant – sedan år 2000 fram till och med 2012 har dessa stigit med 50 % medan inflationstakten under samma tid varit 20 %. För att i någon mån mildra detta arbetar Stockholmshem ständigt med att bygga så kostnadseffektivt som möjligt.

Ett utökat antal markanvisningar till bolaget från staden skulle vara positivt. Tidigare har Stockholmshem i brist på markanvisningar kunnat kompletteringsbebygga på egen mark och under lågkonjunktur köpt bostadsrättsprojekt, som inte kunnat förverkligas. Dessa möjligheter är idag i princip uttömda. För att klara stadens krav på nyproduktion köper bolaget idag bebyggda projektfastigheter där byggnaderna i allmänhet avses att rivas och ersättas med nyproduktion eller byggas om till bostäder. Detta är i allmänhet ett dyrare alternativ än mark bolaget borde kunna få genom staden (*bilaga 2*).

### ***Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Familjebostäders målsättning är att ha en kapacitet för att långsiktigt kunna producera 500 nya hyreslägenheter per år. Det är en hög ambition men bolaget ser det som ett högst rimligt mål, både ur ett produktionsperspektiv och ur ett förvaltningsperspektiv. En kontinuitet över tid i tilldelningen av markanvisningar och att produktionsmålen hålls någorlunda stabila är en förutsättning för att Familjebostäder ska nå denna målsättning.

2010 gick 45 procent av markanvisningarna i Stockholms stad till hyresrätter och under 2011 gick 57 procent till hyresrätter. För Familjebostäders del är det givetvis viktigt att

bolaget får sin del av markanvisningarna, men det är möjligen än viktigare att hyresmarknaden förses med projekt så att hyresrättens ställning i Stockholm stärks.

Familjebostäders produktionsförmåga styrs inte bara utifrån antalet tilldelade markanvisningar, utan också utifrån planprocesser, överklaganden och ett komplicerat regelverk. Bolaget ser därför positivt på att staten arbetar för att samordna regelverk, skapa kortare handläggningstider och mer överskådliga planprocesser.

Utifrån bruksvärdessystemets konstruktion kommer nyproduktion som inte har en hyra som täcker de reella produktionskostnaderna att skapa prejudikat för bruksvärdesbedömning av liknande bostäder nu och i framtiden. Om inte hyresnivån täcker de reella produktionskostnaderna kommer det sammantaget leda till systemfel inom bruksvärdessystemet och få konsekvenser för kommande nyproduktion. Att subventionera bostäder med hyrestak är med anledning av resonemanget ovan inte vägen att gå för att skapa förutsättningar för nyproducerade hyresrätter till lägre kostnader.

Att anordna tävlingar kan vara ett intressant sätt att utmana och stimulera branschens innovationskraft, givet att det bygger på hyresnivåer som motsvarar bruksvärdet.

Familjebostäder är därutöver av uppfattningen att man bör bygga vidare på nuvarande förutsättningar att bostadsbyggande företag alltid skall agera affärsmässigt och istället motverka bristande ekonomiska förutsättningar med ekonomiskt stöd till hyresgästerna. Vidare så har tidigare subventioner skapat en osäkerhet på marknaden då subventioner kan förändras eller dras in. Byggbranschen behöver långsiktiga stabila spelregler eftersom verksamheten till sin natur är långsiktig då varje byggprojekt representerar en konsumtionsnytta under många år och med en kapitalbindning under motsvarande tid (*bilaga 3*).

***Bostadsförmedlingens remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Bostadsförmedlingen kan konstatera att efterfrågan på hyresrätter vida överstigen den efterfrågan som finns. Detta förhållande gäller generellt – oavsett storlek, läge och ägarförhållande. Under de senaste åren har kötiderna för successionslägenheter förmedlade till kunder i bostadskön ökat – från 4,7 år i genomsnitt 2006 till 8,5 år 2012. Inbegrips nyproducerade lägenheter har kötiderna ökat från 4,3 år 2006 till 7,7 år 2012. Även om några färdiga analyser ännu inte föreligger kan bolaget också se en trend med längre kötider också för hyresrätter belägna utanför stadens och även närmaste kranskommuners gränser.

Denna diskrepans mellan tillgång och efterfrågan utgör ett regionalt problem, som ytterst kan påverka inte bara stadens och regionens, utan även landets konkurrenskraft och tillväxt. Från stadens sida finns en målsättning att öka antalet bostäder med 5 000 per år. Staden kan dock inte ensamt hantera regionens växande befolkning.

Från bostadsförmedlingens sida finns förutsättningar att förmedla långt fler lägenheter från såväl allmännyttiga som privata fastighetsägare i hela regionen. Utifrån kommunfullmäktiges uppdrag har bolaget härvid fokus på att ytterligare utveckla relationerna med olika fastighetsägare genom att säkerställa kvalitet och utveckling i

Bostadsförmedlingens tjänster samt bredda marknaden på fastighetsägarsidan genom ökad regional närvaro för att säkra och öka antalet inlämnade lägenheter (*bilaga 4*).

### **Koncernledningens synpunkter**

Enligt stadens Vision 2030 kommer Stockholms stad att vara en miljonstad år 2030. En hög takt i bostadsbyggandet är därför prioriterat. Av nybyggnationen i Stockholms stad tillkommer cirka 80 procent på stadens mark. Resterande bostadsproduktion tillkommer på mark som inte ägs av staden. Sammantaget är kommunfullmäktiges mål på lång sikt att planera för en bostadsproduktion om cirka 5 000 bostäder per år. Av dessa ska 1 500 vara hyresrätter, såväl privata som kommunala. Stadens egna bolag har högt ställda mål för att säkerställa en hög takt i bostadsproduktionen totalt sett.

Koncernledningen ser positivt på att utöka antal markanvisningar till stadens bostadsbolag. Samtidigt behöver fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter beaktas och ställas i relation till stadens lönsamhet i projekten, då stadens finansiella resurser är begränsade. Projektens lönsamhet skapar de förutsättningar som krävs för att staden ska uppnå sina ambitiösa bostadsmål och att utbyggnaden sker på ett långsiktigt hållbart sätt.

Under den senaste 5 års perioden har 36 procent av alla anvisade hyresrätter tillfallit stadens bostadsbolag. Markanvisningar är en viktig pusselbit i bostadsbolagens bostadsproduktion. Koncernledningen anser att stadens bostadsbolag bör erhålla ett större antal markanvisningar för att kunna hålla en jämn bostadsproduktion över tid och för att de ska klarar sina nyproduktionsmål. Genom en jämn fördelning av markanvisningar till stadens bostadsbolag skapas de förutsättningar som krävs för att de ska kunna ha en sammanhållen och kompetent byggherreorganisation. Samtidigt behöver stadens bostadsbolag fortsätta att själva aktivt söka efter byggbar mark, genom exempelvis förvärv av projektfastigheter som kan konverteras till bostäder. Det är även viktigt att tilldelade markanvisningar ligger i sådana lägen att hyresrätten bidrar till blandade upplåtelseformer.

Sedan 2011 gäller en ny lag om allmännyttiga bostadsaktiebolag som innebär att dessa bolag ska arbeta efter affärsmässiga principer. Koncernledningen anser att stadens bostadsbolag ska agera affärsmässigt, vid bristande betalningsförmåga bör istället ett offentligt konsumtionsstöd utgå.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

### **Bilagor**

1. Remissvar Svenska Bostäder
2. Remissvar Stockholmshem
3. Remissvar Familjebostäder
4. Remissvar Bostadsförmedlingen

**Yttrande över remiss angående -**

**Motion av Ann-Margarethe Livh (V) och Ann Mari Engel (V) om öknings av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än de 1500 lägenheter som den borgliga majoriteten föreslår.**

Svenska Bostäder ska bidra till Stockholms stads mål att bygga 20 000 nya bostäder de närmaste fyra åren. Vi beräknar att kunna byggstarta drygt 700 lägenheter under 2013 och drygt 900 lägenheter per år för 2014 och 2015. Antalet byggstarter ligger väl i paritet med våra ägardirektiv och den kapacitet vi i dagsläget har för nyproduktion.

Svenska Bostäders nyproduktion sker företrädesvis genom markanvisningar från Stockholms stad och kompletteringsbebyggelse på egen mark.

När det gäller tillgången till markanvisningar så är det en ägarfråga som vi överlåter till ägaren att besvara.

Svenska Bostäder verkar på den öppna marknaden och har att följa de lagar och regler som gäller för byggande. Sedan den 1 januari 2011 har vi också att förhålla oss till den lag som tillkommit kring affärsmässighet i kommunala bolag.

Vällingby 2013-06-17

**AB Svenska Bostäder**

Pelle Björklund  
VD

**Remiss av motion om öknings av antalet markanvisningar till allmännyttiga bostadsföretag, dnr 302-705/2013**

Som svar på rubricerad remiss får Stockholmshem lämna följande svar.

**Motionen**

Motionärerna anför att det byggs alldeles för få hyresrätter och hävdar att de tre kommunala bostadsbolagen har fått cirka hälften av de markanvisningar (1 500/år) som de enligt målsättningarna i Alliansens budget ska ha. Man föreslår därför att antalet markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen ska fördubblas till 3 000 lägenheter per år, att bolagen ska bygga bra bostäder med hyrestak samt att hälften av dessa ska ha en total månadskostnad på 7 700 kronor per månad.

**Stockholmshems synpunkter**

Stockholmshems huvuduppdrag på bostadsmarknaden är bidra till att bygga nya hyresrätter i staden. Under 2013 räknar vi med att påbörja cirka 525 lägenheter vilket är helt i enlighet med stadens krav.

På senare år har byggpriserna stigit brant – sedan år 2000 fram till och med 2012 har dessa stigit med 50 % medan inflationstakten under samma tid varit 20 %. För att i någon mån mildra detta arbetar Stockholmshem ständigt med att bygga så kostnadseffektivt som möjligt.

Ett utökat antal markanvisningar till bolaget från staden skulle vara positivt. Tidigare har Stockholmshem i brist på markanvisningar kunnat kompletteringsbebygga på egen mark och under lågkonjunktur köpt bostadsrättsprojekt som inte kunnat förverkligas. Dessa möjligheter är idag i princip uttömda. För att klara stadens krav på nyproduktion köper bolaget idag bebyggda projektfastigheter där byggnaderna i allmänhet avses att rivas och ersättas med nyproduktion eller byggas om till bostäder. Detta är i allmänhet ett dyrare alternativ än mark vi borde kunna få genom staden.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh  
VD



**Svar på motion av Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) om ökning av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än 1500 lägenheter per år som den borgerliga majoriteten föreslår. Motion 2013:41.**

**Bakgrund**

Ann-Margarethe Livh och Ann Mari Engel (båda V) skriver i en motion till Stockholms kommunfullmäktige att staden ska fördubbla markanvisningarna till de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm, att bolagen ska få direktiv att snabbt starta byggprocesser samt utlysa tävlingar om att bygga kvalitativa bostäder med hyrestak. Hälften av dessa till en hyra på 1200 kr/kvm för en 3:a (77kvm) exklusive markkostnaderna med en total månadskostnad på 7700 kr per månad.

**Som svar på motionen anför Familjebostäder följande;**

Familjebostäders målsättning är att ha en kapacitet för att långsiktigt kunna producera 500 nya hyreslägenheter per år. Det är en hög ambition men bolaget ser det som ett högst rimligt mål, både ur ett produktionsperspektiv och ur ett förvaltningsperspektiv. En kontinuitet över tid i tilldelningen av markanvisningar och att produktionsmålen hålls någorlunda stabila är en förutsättning för att Familjebostäder ska nå denna målsättning.

2010 gick 45 procent av markanvisningarna i Stockholms stad till hyresrätter och under 2011 gick 57 procent till hyresrätter. För Familjebostäders del är det givetvis viktigt att bolaget får sin del av markanvisningarna men det är möjligen än viktigare att hyresmarknaden förses med projekt så att hyresrättens ställning i Stockholm stärks. Bolagets övergripande uppdrag syftar till att verka för en väl fungerande bostadsmarknad, oavsett vem som äger och förvaltar bostäderna. Fler hyresrättsaktörer bidrar även genom att skapa konkurrens, vilket i slutändan medför att marknadens aktörer utmanas att utveckla ett mer varierat utbud och effektivare produktionslösningar.

Familjebostäders produktionsförmåga styrs inte bara utifrån antalet tilldelade markanvisningar, utan också utifrån planprocesser, överklaganden och ett komplicerat regelverk. Bolaget ser därför positivt på att staten arbetar för att samordna regelverk, skapa kortare handläggningstider och mer överskådliga planprocesser.

Utifrån bruksvärdessystemets konstruktion kommer nyproduktion som inte har en hyra som täcker de reella produktionskostnaderna att skapa prejudikat för bruksvärdesbedömning av liknande bostäder nu och i framtiden. Om inte hyresnivån täcker de reella produktionskostnaderna kommer det sammantaget leda till systemfel inom bruksvärdessystemet och få konsekvenser för kommande nyproduktion. Att subventionera bostäder med hyrestak är med anledning av resonemanget ovan inte vägen att gå för att skapa förutsättningar för nyproducerade hyresrätter till lägre kostnader.

Att anordna tävlingar kan vara ett intressant sätt att utmana och stimulera branschens innovationskraft, givet att det bygger på hyresnivåer som motsvarar bruksvärdet.

Familjebostäder är därutöver av uppfattningen att man bör bygga vidare på nuvarande förutsättningar att bostadsbyggande företag alltid skall agera affärsmässigt och istället motverka bristande ekonomiska förutsättningar med ekonomiskt stöd till hyresgästerna. Vidare så har tidigare subventioner skapat en osäkerhet på marknaden då subventioner kan förändras eller dras in. Byggbranschen behöver långsiktiga stabila spelregler eftersom verksamheten till sin natur är långsiktig då varje byggprojekt representerar en konsumtionsnytta under många år och med en kapitalbindning under motsvarande tid.

Magdalena Bosson  
Verkställande direktör



## **REMISS AV MOTION OM ÖKNINGAR AV ANTALET MARKANVISNINGAR TILL VÅRA ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSBOLAG SAMT ATT LÅTA DEM BYGGA MER ÄN DE 1 500 LÄGENHETER PER ÅR SOM DEN BORGERLIGA MAJORITETEN FÖRESLÅR**

### **Ärendet**

I en motion från den 29 april 2013 föreslår Ann-Margarethe Livh och Ann-Mari Engel, båda (V), att antalet markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen fördubblas till 3 000, att bolagen får i direktiv att snabbt starta byggprocesser, att utlysa tävlingar om att bygga kvalitativt bra bostäder med hyrestak samt att hälften av dessa lägenheter ska kunna byggas med en hyra om 1 200 kronor per kvadratmeter (77 kvadratmeter) exklusive markkostnader med en total månadskostnad om 7 700 kronor per månad.

I motionen anförs att markanvisningar under mandatperioden huvudsakligen gått till privata byggare och till produktion av bostadsrätter. Samtidigt anges att de tre allmännyttiga bolagen har fått cirka hälften av de markanvisningar som målsatts. Vidare anförs att i den bostadsbrist som råder måste stadens politiska ledning använda de medel som finns för att få fram fler bostäder som vanligt folk har råd att efterfråga.

Stockholm Stadshus AB har remitterats motionen och i sin tur underremitterat ärendet till Bostadsförmedlingen för synpunkter senast den 15 augusti 2013. Detta yttrande har inte varit föremål för behandling i bolagets styrelse, men kommer att anmälas i efterhand.

### **Bostadsförmedlingen synpunkter**

Bostadsförmedlingen kan konstatera att efterfrågan på hyresrätter vida överstigen den efterfrågan som finns. Detta förhållande gäller generellt – oavsett storlek, läge och ägarförhållande. Under de senaste åren har kötiderna för successionslägenheter förmedlade till kunder i bostadskön ökat – från 4,7 år i genomsnitt 2006 till 8,5 år 2012. Inbegrips nyproducerade lägenheter har kötiderna ökat från 4,3 år 2006 till 7,7 år 2012. Även om några färdiga analyser ännu inte föreligger kan bolaget också se en trend med längre kötider också för hyresrätter belägna utanför stadens och även närmaste kranskommuners gränser.

Denna diskrepans mellan tillgång och efterfrågan utgör ett regionalt problem som ytterst kan påverka inte bara stadens och regionens utan även landets konkurrenskraft och tillväxt. Från stadens sida finns en målsättning att öka antalet bostäder med 5 000 per år. Staden kan dock inte ensamt hantera regionens växande befolkning.

Från bostadsförmedlingens sida finns förutsättningar att förmedla långt fler lägenheter från såväl allmännyttiga som privata fastighetsägare i hela regionen. Utifrån

kommunfullmäktiges uppdrag har bolaget härvid fokus på att ytterligare utveckla relationerna med olika fastighetsägare genom att säkerställa kvalitet och utveckling i våra tjänster samt bredda marknaden på fastighetsägarsidan genom ökad regional närvaro för att säkra och öka antalet inlämnade lägenheter.

Lena Larsson Daag  
VD