

Handläggare:  
Andreas Jaeger, 08-508 29 069

Till  
Finansroteln

## Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 123-1344/2015).

### Sammanfattning

Finansroteln har remitterat exploateringskontorets "Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter" till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB, S:t Erik Markutveckling AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Stadens markanvisningspolicy syftar till att öka takten i bostadsbyggandet och att det som byggs har god arkitektur. Fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper. En tät yteffektiv och klimatsmart bebyggelse ska premieras.

Förslaget innebär revideringar i nuvarande markanvisningspolicy avseende främst formerna för markanvisning. I det nya förslaget föreslås fyra förfaranden; direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud på pris eller tävling. Även kraven som staden ställer på byggherrarna har förtydligats.

Koncernledningen ser positivt på exploateringsnämndens förslag till ny policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter. Särskilt positivt ser koncernledningen till ambitionen att öka transparensen och tydligheten i formerna för markanvisning.

Koncernledningen ställer sig positiv till det nya förslaget med fyra olika sätt att markanvisa samt de "övriga villkor" som exploateringsnämnden har föreslagit. I ett övrigt villkor framgår att staden på begäran kan ställa krav på byggherrar att upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Koncernledningen ser gärna att dessa krav fördelas lika på samtliga byggherrar och att den övervägande delen inte läggs på de kommunala bostadsbolagen.

De kommunala bostadsbolagen i staden har en stor utmaning i att byggstarta 3 000 lägenheter per år från 2017. Samtidigt är ambitionen att staden ska markanvisa 2 500 lägenheter per år till de kommunala bostadsbolagen. Koncernledningen gör samma bedömning som de kommunala bostadsbolagen, att det beräknade antalet markanvisningar är för få. För att kunna byggstarta 3 000 lägenheter 2017 behövs det betydligt fler markanvisningar, eftersom projekt ofta minskar i omfattning under planprocessen och att planprocesserna med överklagande kan ta lång tid.

Koncernledningen ser även positivt på att utgångspunkten vid försäljning av mark är marknadspris. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Det är i sammanhanget också väsentligt att under vissa förutsättningar kunna premiera byggherrarna i form av marktilldelning och prissättning.

Ett ökat byggande av hyresrätter innebär att det finns risk för att policyn ger lägre intäkter och högre investeringsutgifter. Utifrån kommunkoncernen som helhet kommer soliditeten att påverkas genom att de kommunala bostadsbolagen får fler markanvisningar än tidigare samtidigt som nyproduktionen lånefinansieras. Därtill har staden flera utvecklingsområden som kommer att få svårt att hålla budget med ett större inslag av hyresrätter som upplåts med tomträtt. Sammantaget utifrån de ekonomiska aspekterna och bostadsmålet behöver exploateringstalen i stadens utvecklingsområden bli högre.

### Ärendet

Finansroteln har remitterat exploateringskontorets "*Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter*" till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB, S:t Erik Markutveckling AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna. S:t Erik Markutveckling AB har inga synpunkter på remissen. Skolfastigheter i Stockholm AB avstår att svara på remissen eftersom den inte direkt berör dem. De konstaterar dock att barnperspektivet alltid ska lyftas fram i det övergripande tänket, med tydlighet för fastigheter för skola och förskola vid exploatering.

Stadens markanvisningspolicy syftar till att öka takten i bostadsbyggandet och att det som byggs har god arkitektur. Fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper. En tät yteffektiv och klimatsmart bebyggelse ska premieras.

Förslaget innebär revideringar i nuvarande markanvisningspolicy avseende främst formerna för markanvisning. I det nya förslaget föreslås fyra förfaranden; direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud på pris eller tävling. Även kraven som staden ställer på byggherrarna har förtydligats.

Markanvisningspolicyn anger vidare villkor för olika upplåtelseformer. Villkor för hyresrätt anges i policyn som att mark för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. För bostadsrätter gäller enligt förslaget att marken ska säljas om inte särskilda skäl för tomträtt föreligger. Mark för småhus ska enligt förslaget säljas.

Stadens utgångspunkt är att försäljning av mark ska ske till marknadspris.

### **Underremiss**

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

Markanvisningspolicyn är ett av stadens viktiga instrument i arbetet att få till stånd ny byggnation. En god koppling mellan markanvisning och senare skedet i planerings- och genomförandearbeten väsentligt för att få igång faktiska projekt.

Kraven i förslaget innebär att om en byggherre inte utnyttjar sin möjlighet att bygga kan staden ta tillbaka markanvisningen.

Stadens bolag har erhållit utökade krav och Svenska Bostäder ska påbörja 1 000 lägenheter per år. Att staden ska markanvisa 2 500 bostäder per år innebär en kraftig ökning jämfört med tidigare majoritet. Trots denna ökning kommer det att bli en stor utmaning att nå målet då projekt ofta minskar i omfattning under planprocessen och att planprocesserna med överklagande kan ta lång tid. Svenska Bostäder ställer sig positivt till det nya förslaget med fyra olika sätt att markanvisa mark samt de ”övriga villkor” som exploateringskontoret har föreslagit.

Svenska Bostäder är även positivt inställda till ambitionen till ökad transparens och att öka tydligheten i kravställan (*bilaga 1*).

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

Markanvisningspolicyn är ett av stadens viktiga instrument i arbetet att få till stånd ny byggnation. En god koppling mellan markanvisning och senare skedet i planerings- och genomförandearbeten väsentligt för att få igång faktiska projekt.

Familjebostäder har tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i staden ett uppdrag att byggstarta 3 000 lägenheter per år från 2017. Ambitionen om markanvisningar till de kommunala bolagen för 2 500 lägenheter per år bedömer bolaget vara otillräcklig. Åtminstone de närmaste åren ser Familjebostäder att mängden markanvisningar behöver ökas till inemot det dubbla för att matcha de mål om nya bostäder som ställts.

De fyra alternativa formerna för markanvisning som anges i förslaget är en utveckling av det nuvarande arbetssättet. Några av formerna finns redan idag. Bland de föreslagna formerna vill bolaget särskilt kommentera två av dessa.

1. En ny form kallad ”Direkanvisning efter jämförelseförfarande” ska enligt underlaget införas. Familjebostäder välkomnar förslaget. Bolaget bedömer metoden som ett intressant sätt att skapa variation i upplåtelseform och mångfald av byggherrar.

Familjebostäder vill understryka behovet av transparenta villkor och jämförelsekriterier för att undvika senare diskussioner om särbehandling av vissa aktörer.

2. "Tävling" ska enligt förslag till markanvisningspolicy användas när staden önskar uppfylla särskilda idéer om t ex utformning eller användning. Att delta i en tävling om markanvisning är resurskrävande och omfattningen av det tänkta projektet behöver därför vara tillräckligt stort. Familjebostäders bedömning är att projekt som markanvisas via tävling inte ska vara mindre än ca 100 lägenheter.

Pris för mark vid uppförande av hyresrätter ska enligt förslaget vara marknadspris eller tomträtt. Familjebostäder har inga synpunkter på utgångspunkten att marknadspris ska gälla. Tidpunkt för betalning bör kunna användas som instrument för att skapa tryck i hanteringen för att uppnå skyndsamt hantering i processens fortsättning.

Den så kallade "Stockholmsmodellen" med aktiva byggherrar som på eget initiativ tar fram möjliga projekt anser bolaget är en bra modell. Den kapacitet som finns hos byggherrarna kan tillvaratas än mer än vad som görs idag. Familjebostäders uppfattning är att en utvecklad Stockholmsmodell på kort tid kan möjliggöra många potentiella bostadsprojekt (*bilaga 2*).

***Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Den nya policyns avsikt att skynda på byggandet av bostäder är bra för Stockholm när det gäller vanliga bostäder. Den ger också en möjlighet till att bostadsrätter kan upplåtas med tomträtt. Hur detta skall lösas tekniskt så att fördelen med att man får en lägre investeringskostnad skall komma bostadsrättsägarna till godo finns inte med i förslaget.

Den nya policyn premierar tätbebyggelse och högt utnyttjande av marken, vilket kan missgynna möjligheten till att bygga små gruppboende för personer som har behov av ostört boende med en egen gård (LSS-bostäder). Med de krav som ställs på lokalen från IVO, gamla Socialstyrelsen, och den nya markanvisningspolicyn så blir det mycket svårt att få markanvisning för den typen av boende. Behovet av LSS- bostäder i små friliggande byggnader är redan i dag stort och kommer inte att minska, vilket medfört att staden betalat vite för att man inte kan erbjuda detta boende för de personer som har rätt till det. Det bör därför finnas med i policyn att staden har ett ansvar att ta fram mark för LSS-bostäder i friliggande byggnader för max sex boenden (*bilaga 3*).

***AB Stockholmsbostäder remissvar har i huvudsak följande lydelse:***

Markanvisningspolicyn är ett av stadens viktiga instrument i arbetet att få till stånd ny byggnation. En god koppling mellan markanvisning och senare skeden i planerings- och genomförandefaserna är väsentligt för att få igång faktiska projekt.

Stockholmsbostäder har tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i uppdrag att byggstarta 3 000 lägenheter per år från 2017. Den ambition om markanvisning till de kommunala bolagen om 2 500 lägenheter per år som uttrycks i förslaget till markanvisningspolicy bedömer bolaget vara otillräcklig. Åtminstone de närmaste åren ser vi att mängden markanvisningar behöver ökas till uppemot den dubbla mängden för att matcha de mål om nya bostäder som ställts (*bilaga 4*).

### **Koncernledningens synpunkter**

Koncernledningen ser positivt på exploateringsnämndens förslag till ny policy för markanvisningar av bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter. Särskilt positivt ser koncernledningen till ambitionen att öka transparensen och tydligheten i formerna för markanvisning.

Koncernledningen ställer sig positiv till det nya förslaget med fyra olika sätt att markanvisa samt de "övriga villkor" som exploateringsnämnden har föreslagit. I ett övrigt villkor framgår att staden på begäran kan ställa krav på byggherrar att upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Koncernledningen ser gärna att dessa krav fördelas lika på samtliga byggherrar och att den övervägande delen inte läggs på de kommunala bostadsbolagen, speciellt mot bakgrund av det ambitiösa bostadsmålet 40K som innebär att både kommunala och privata aktörer måste bidra till produktionen

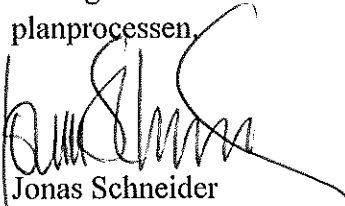
De kommunala bostadsbolagen i staden har en stor utmaning i att byggstarta 3 000 lägenheter per år från 2017. Samtidigt är ambitionen att staden ska markanvisa 2 500 lägenheter per år till de kommunala bostadsbolagen. Koncernledningen gör samma bedömning som de kommunala bostadsbolagen, att det beräknade antalet markanvisningar är för få. För att kunna byggstarta 3 000 lägenheter 2017 behövs det betydligt fler markanvisningar, eftersom projekt ofta minskar i omfattning under planprocessen och att planprocesserna med överklagande kan ta lång tid.

Koncernledningen ser positivt på att en tät, yteffektiv och klimatsmart bebyggelse ska premieras. Ur koncernledningens perspektiv bör mark, där staden har rådighet och om platsen så medger, ges ett betydligt högre exploateringsstal än idag. Syftet är att staden ska undvika att driva detaljplaneprocesser på krångligare platser för att nå bostadsmålet, dvs. att frigöra tid och resurser för att istället fokusera på projekt som inte är så komplicerade.

Koncernledningen ser även positivt på att utgångspunkten vid försäljning av mark är marknadspris. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. De kommunala bostadsbolagen i Stockholm uppfyller alla uppställda krav på en byggherre som exploateringsnämnden ställer, därtill har de genom stadens ägarstyrning ett långtgående socialt och miljömässigt åtagande. Koncernledningen menar att alla bolag som utvecklar bostäder och som befinner sig i branschens framkant avseende hållbarhet och som bevisligen har en aktiv ägarstyrning för att uppnå stadens sociala och miljömässiga mål ska premieras vid marktilldelning och prissättning.

Ett ökat byggande av hyresrätter innebär att det finns risk för att policyn ger lägre intäkter och högre investeringsutgifter. Utifrån kommunkoncernen som helhet kommer soliditeten att påverkas genom att de kommunala bostadsbolagen får fler markanvisningar än tidigare samtidigt som nyproduktionen lånefinansieras. Därtill har staden flera utvecklings-områden som kommer att få svårt att hålla budget med ett större inslag av hyresrätter som upplåts med tomträtt. Sammantaget utifrån de ekonomiska aspekterna och bostadsmålet behöver exploateringsstalen i stadens utvecklingsområden

bli högre. Därtill behöver staden motverka att projektens omfattning minskar under planprocessen.



Jonas Schneider  
Vice VD

**Bilagor**

1. Remissvar AB Svenska Bostäder
2. Remissvar AB Familjebostäder
3. Remissvar Micasa Fastigheter i Stockholm AB
4. Remissvar AB Stockholmshem



## **Yttrande över underremiss från Finansroteln beträffande ny markanvisningspolicy**

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen har i budget 2015 gett exploateringsnämnden i uppdrag att ta fram nya riktlinjer för markanvisningar.

Sedan 2014 finns en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Enligt lagen ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar som innehåller kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.

Syftet med markanvisningspolicyen är att uppfylla riktlinjerna i budget för bostadsbyggande och uppfylla de krav som lagstiftningen ställer.

En ny markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter har antagits av exploateringsnämnden 2015-08-20.

I samband med att ärendet är överlämnat till kommunfullmäktige önskas remissynpunkter från bland annat bostadsbolagen.

### **Förslaget**

Stadens markanvisningspolicy syftar till att öka takten i bostadsbyggandet. Staden har som mål att bygga 40 000 bostäder till 2020 och 140 000 bostäder till 2030. Fler bostäder med god arkitektur och fler bostäder till en rimlig kostnad. En tät yteffektiv, klimatsmart, kollektivnära bebyggelse ska premieras.

En mångfald av upplåtelseformer ska byggas. Minst hälften ska vara hyresrätter och de kommunala bostadsbolagen skall få markanvisningar motsvarande minst 2500 lägenheter per år.

Innovativt byggande ska uppmuntras.

Förslaget innebär revideringar i nuvarande markanvisningspolicy avseende främst formerna för markanvisning. I det nya förslaget föreslås fyra förfaranden; direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud på pris eller tävling. Även kraven som staden ställer på byggherrarna har förtydligats.

Markanvisningspolicyn anger vidare villkor för olika upplåtelseformer. Villkor för hyresrätt anges i policyn som att mark för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. För bostadsrätter gäller enligt förslaget att marken ska säljas om inte särskilda skäl för tomträtt föreligger. Mark för småhus ska enligt förslaget säljas.

Stadens utgångspunkt är att vid försäljning av mark ska marknadspris gälla.

### **Svenska Bostäders synpunkter på förslaget**

Markanvisningspolicyn är ett av stadens viktiga instrument i arbetet att få till stånd ny byggnation. En god koppling mellan markanvisning och senare skedet i planerings- och genomförandearbeten väsentligt för att få igång faktiska projekt.

Kraven i förslaget innebär att om en byggherre inte utnyttjar sin möjlighet att bygga kan staden ta tillbaka markanvisningen.

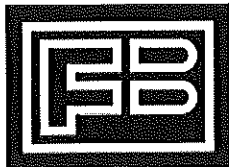
Stadens bolag har erhållit utökade krav och Svenska Bostäder ska påbörja 1000 lägenheter per år. Att staden ska markanvisa 2500 bostäder per år innebär en kraftig ökning jämfört med tidigare majoritet. Trots denna ökning kommer det att bli en stor utmaning att nå målet då projekt ofta minskar i omfattning under planprocessen och att planprocesserna med överklagande kan ta lång tid. Svenska Bostäder ställer sig positiv till det nya förslaget med fyra olika sätt att markanvisa mark samt de "övriga villkor" som Exploateringskontoret har föreslagit.

Svenska Bostäder är även positivt inställda till ambitionen till ökad transparens och att öka tydligheten i kravställan.

**Med vänlig hälsning**  
**AB SVENSKA BOSTÄDER**

Pelle Björklund  
VD





## **Underremiss: Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter**

### **Bakgrund**

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på finsansrotelns remiss om Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter D nr 123-1344/2015.

Synpunkterna ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast 2015-10-15, via e-post till [jennie.landegren@stadshusab.se](mailto:jennie.landegren@stadshusab.se).

### **Förslaget**

Stadens markanvisningspolicy syftar till att öka takten i bostadsbyggandet och att det som byggs har god arkitektur. Fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper. En tät yteffektiv och klimatsmart bebyggelse ska premieras.

Förslaget innebär revideringar i nuvarande markanvisningspolicy avseende främst formerna för markanvisning. I det nya förslaget föreslås fyra förfaranden; direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud på pris eller tävling. Även kraven som staden ställer på byggherrarna har förtydligats.

Markanvisningspolicyn anger vidare villkor för olika upplåtelseformer. Villkor för hyresrätt anges i policyn som att mark för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. För bostadsrätter gäller enligt förslaget att marken ska säljas om inte särskilda skäl för tomträtt föreligger. Mark för småhus ska enligt förslaget säljas.

Stadens utgångspunkt är att försäljning av mark ska ske till marknadspris.

### **Familjebostäders kommentar**

Markanvisningspolicyn är ett av stadens viktiga instrument i arbetet att få till stånd ny byggnation. En god koppling mellan markanvisning och senare skedet i planerings- och genomförandearbeten väsentligt för att få igång faktiska projekt.

Familjebostäder har tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i staden ett uppdrag att byggstarta 3000 lägenheter per år från 2017. Ambitionen om markanvisningar till de kommunala bolagen för 2500 lägenheter per år bedömer vi vara

otillräcklig. Åtminstone de närmaste åren ser vi att mängden markanvisningar behöver ökas till inemot det dubbla för att matcha de mål om nya bostäder som ställts.

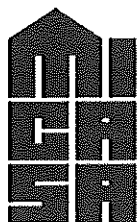
De fyra alternativa formerna för markanvisning som anges i förslaget är en utveckling av det nuvarande arbetssättet. Några av formerna finns redan idag. Bland de föreslagna formerna vill vi särskilt kommentera två av dessa.

1. En ny form kallad "*Direkanvisning efter jämförelseförfarande*" ska enligt underlaget införas. Familjebostäder välkomnar förslaget. Vi bedömer metoden som ett intressant sätt att skapa variation i upplåtelseform och mångfald av byggherrar. Familjebostäder vill understryka behovet av transparenta villkor och jämförelsekriterier för att undvika senare diskussioner om särbehandling av vissa aktörer.
2. "*Tävling*" ska enligt förslag till markanvisningspolicy användas när staden önskar uppfylla särskilda idéer om t ex utformning eller användning. Att delta i en tävling om markanvisning är resurskrävande och omfattningen av det tänkta projektet behöver därför vara tillräckligt stort. Vår bedömning är att projekt som markanvisas via tävling inte ska vara mindre än ca 100 lägenheter.

Pris för mark vid uppförande av hyresrätter ska enligt förslaget vara marknadspris eller tomträtt. Familjebostäder har inga synpunkter på utgångspunkten att marknadspris ska gälla. Tidpunkt för betalning bör kunna användas som instrument för att skapa tryck i hanteringen för att uppnå skyndsam hantering i processens fortsättning.

Den så kallade "Stockholmsmodellen" med aktiva byggherrar som på eget initiativ tar fram möjliga projekt anser vi är en bra modell. Den kapacitet som finns hos byggherrarna kan tillvaratas än mer än vad som görs idag. Vår uppfattning är att en utvecklad Stockholmsmodell på kort tid kan möjliggöra många potentiella bostadsprojekt.

Anette Sand  
VD



## **Svar på remiss avseende ”Markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploaterings-fastigheter”**

Micasa Fastigheter har fått rubricerade ärende på underremiss av Stockholms Stadshus AB för svar senast 2015-10-15.

Micasa Fastigheter vill med anledning av remissen framföra följande.

Den nya policyns avsikt att skynda på byggandet av bostäder är bra för Stockholm när det gäller vanliga bostäder. Den ger också en möjlighet till att bostadsrätter kan upplåtas med tomträtt. Hur detta skall lösas tekniskt så att fördelen med att man får en lägre investeringskostnad skall komma bostadsrättsägarna till godo finns inte med i förslaget.

Den nya policyn premierar tätbebyggelse och högt utnyttjande av marken vilket kan missgynna möjligheten till att bygga små gruppboendestäder för personer som har behov av ostört boende med en egen gård (LSS bostäder). Med de krav som ställs på lokalen från IVO, gamla Socialstyrelsen, och den nya markanvisnings-policyn så blir det mycket svårt att få markanvisning för den typen av boende. Behovet av LSS- bostäder i små friliggande byggnader är redan i dag stort och kommer inte att minska vilket medfört att staden betalat vite för att man inte kan erbjuda detta boende för de personer som har rätt till det. Det bör därför finnas med i policyn att staden har ett ansvar att ta fram mark för LSS- bostäder i friliggande byggnader för max 6 boenden.

Med vänlig hälsning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Thomas Lundmark  
Tf VD

## Underremiss Markanvisningspolicy, D nr 123-1344/2015

AB Stockholmshem (Stockholmshem nedan) får härmed avge följande yttrande över rubricerat ärende.

### *Bakgrund*

Ny markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter har antagits av exploateringsnämnden 2015-08-20. I samband med att ärendet är överlämnat till kommunfullmäktige inhämtas remissynpunkter.

### *Förslaget*

Stadens markanvisningspolicy syftar till att öka takten i bostadsbyggandet och att det som byggs har god arkitektur. Fler bostäder till en rimlig kostnad för prioriterade grupper och en tät, yteffektiv och klimatsmart bebyggelse ska premieras.

Förslaget innebär revideringar i nuvarande markanvisningspolicy avseende främst formerna för markanvisning. I det nya förslaget föreslås fyra former på förfarande; *direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud på pris* eller *tävling*. Även kraven som staden ställer på byggherrarna har förtydligats.

Markanvisningspolicyn anger också villkor för olika upplåtelseformer. Villkor för hyresrätt anges i policyn som att mark för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. För bostadsrätter gäller enligt förslaget att marken ska säljas om inte särskilda skäl för tomträtt föreligger. Mark för småhus ska enligt förslaget säljas.

Stadens utgångspunkt är att vid försäljning av mark ska marknadspris gälla.

### *Våra synpunkter*

Markanvisningspolicyn är ett av stadens viktiga instrument i arbetet att få till stånd ny byggnation. En god koppling mellan markanvisning och senare skeden i planerings- och genomförandefaserna är väsentligt för att få igång faktiska projekt.

Stockholmshem har tillsammans med de övriga kommunala bostadsbolagen i uppdrag att byggstarta 3000 lägenheter per år från 2017. Den ambition om markanvisning till de kommunala bolagen om 2500 lägenheter per år som uttrycks i förslaget till markanvisningspolicy bedömer vi vara otillräcklig. Åtminstone de närmaste åren ser vi att mängden markanvisningar behöver ökas till uppemot den dubbla mängden för att matcha de mål om nya bostäder som ställts.

### *Former för markanvisning*

De fyra alternativa formerna för markanvisning som anges i förslaget är en utveckling av det nuvarande arbets sättet. Några av formerna finns redan idag. Bland de föreslagna formerna vill vi särskilt kommentera två av dessa.

1. En ny form kallad "*Direkanvisning efter jämförelseförfarande*" ska enligt underlaget införas. Stockholmshem välkomnar förslaget. Vi bedömer metoden som ett intressant sätt att skapa variation i upplåtelseform och mångfald av byggherrar. Stockholmshem vill understryka behovet av transparenta villkor och tydliga jämförelsekriterier för att undvika senare diskussioner om särbehandling av vissa aktörer.
2. "*Tävling*" ska enligt förslag till markanvisningspolicy användas när staden önskar uppfylla särskilda idéer om t ex utformning eller användning. Att delta i en tävling om markanvisning är resurskrävande och omfattningen av det tänkta projektet behöver därför vara tillräckligt stort. Vår bedömning är att projekt som markanvisas via tävling inte ska vara mindre än ca 100 lägenheter.

### *Övriga synpunkter*

Pris för mark vid uppförande av hyresrätter ska enligt förslaget vara marknadspris eller tomträtt. Stockholmshem har inga synpunkter på utgångspunkten att marknadspris ska gälla. Det kan noteras att marknadspris för mark i många fall anses vara detsamma som marknadsvärdet för att uppföra bostadsrätter.

Vår bild är att inte bara priset utan även tidpunkten för betalning kan användas som instrument för att skapa det tryck som krävs för att uppnå skyndsamt hantering i processens fortsättning.

I ett övrigt villkor framgår att staden på begäran kan ställa krav på byggherrar att upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder. Stockholmshem ser gärna att dessa krav fördelas lika till samtliga byggherrar.

Den så kallade "Stockholmsmodellen" med aktiva byggherrar som på eget initiativ tar fram möjliga projekt är enligt vår uppfattning en bra modell. Den kapacitet som finns hos byggherrarna kan tillvaratas än mer än vad som görs idag. Vår uppfattning är att en utvecklad Stockholmsmodell på kort tid kan möjliggöra många potentiella bostadsprojekt.

Med vänlig hälsning  
AB STOCKHOLMSHEM

Eva Nygren  
VD