

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Finansroteln

Motion (2016:4) av Joakim Larsson (M) om markanvisningstävlingar på lägsta hyran

Svar på remiss från Finansroteln (dnr 106-87/2016).

Ärendet

I en motion av Joakim Larsson (M) föreslås att kommunfullmäktige beslutar uppdra åt exploateringsnämnden att initiera tre markanvisningstävlingar med omkring 200 lägenheter per tävling, i kollektivtrafiknära lägen, där utgångspunkten är att den som kan bygga med den lägsta hyran får markanvisningen.

Finansroteln har remitterat "*Motion (2016:4) av Joakim Larsson om markanvisningstävlingar på lägsta hyran*" till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Underremiss

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder har inget att invända mot att exploateringsnämnden initierar markanvisningstävlingar, men är tveksamma till att använda hyran som urvalskriterium. Hyran i nyproduktionen bestäms normalt i förhandlingar mellan fastighetsägaren och hyresgästföreningen när projektet är under uppförande. Det är därmed svårt, och i vart fall förenat med stor osäkerhet, att i en markanvisningstävling ange en bestämd hyra i ett projekt som ska genomföras flera år i framtiden (*bilaga 1*).

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder är positivt inställt till att innovation och kostnadsmedvetenhet i nyproduktionen kan bidra till fler markanvisningar och således till grundtanken bakom motionen. Familjebostäder arbetar aktivt med att identifiera och utveckla kostnadseffektivitet i verksamheten i den mån bolaget har rådighet över kostnaderna, bl.a. skapar bostadsbolagen gemensamt de s.k. Stockholmshusen.

I den mån tävlingar ska genomföras behöver klarläggas vilka kriterier som de tävlande ska ta hänsyn till vid utarbetande av sina tävlingsbidrag.

Vid utlysning av en tävling där det vinnande bidraget har lägst hyra är det av mycket stor vikt att tydligt och så exakt som möjligt beskriva vilka krav och förutsättningar som ska gälla för projektet. Kvalitet och krav i projektet påverkar i hög grad produktionskostnads kalkylen.

Motionärens vision är att markanvisningstävlingarnas utgångspunkt ska vara att den aktör som kan bygga till den lägsta hyran får markanvisningen. Som bolaget förstår motionen skulle de tävlande redan i samband med inlämnande av tävlingsbidraget ange en hyra för lägenheter i projektet. Som tidigare projekt och tävlingar har visat kan kalkylerad hyresnivå som görs i ett tidigt skede visa sig bli felaktig. Bolagets hyror blir inte klara förrän efter förhandling med Hyresgästföreningen. Hyresförhandling inleds i dagsläget först när projekteringen är klar och anbud antagits (*bilaga 2*).

AB Stockholms hems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholms hem har i sig inget att erinra mot att Staden utlyser markanvisningstävlingar där den som meddelar lägsta hyran erhåller markanvisningen.

Bolaget har dock svårt att se ett eget deltagande i den typen av tävling, dels då bolaget har ett förhållningssätt till hyressättning som bygger på att hyressättningen ska utgå från nuvarande system med bruksvärde, dels på grund av de osäkerheter som föreligger en sådan tävling och om det sammanfaller med det allmännyttiga uppdraget om stabilitet och långsiktighet (*bilaga 3*).

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

Micasa Fastigheter ser positivt på alla förslag som syftar till att bygga lägenheter med låga hyror vilka uppfyller kvalitets- och miljökrav i kollektivtrafiknära lägen (*bilaga 4*).

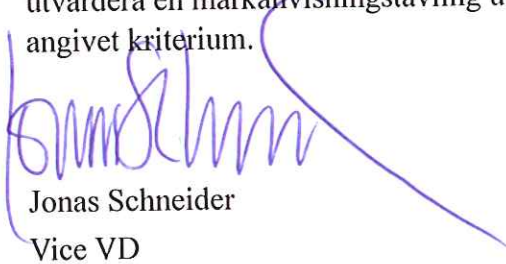
Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen ställer sig positiv till vad motionären önskar åstadkomma genom förslaget att utlysa markanvisningstävlingar där den som kan erbjuda lägst hyra i den planerade bebyggelsen får markanvisningen. Grundtanken om att det ska vara möjligt att erbjuda bostäder med rimliga hyror samt kostnadseffektivitet i både nyproduktion och förvaltning är uppdrag som stadens bostadsbolag arbetar aktivt med utifrån givna ägardirektiv.

En markanvisning innebär en option för en byggherre/fastighetsutvecklare/exploatör att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av en ny bebyggelse eller annan exploatering inom ett område som staden äger. En markanvisning innebär att byggherren får förhandla, under i normalfallet två år, för att därefter teckna ett exploateringsavtal om förutsättningarna för den planerade bebyggelsen. Därefter följer planering, projektering och byggproduktion, vilket kan omfatta ytterligare ett par år innan de nya bostäderna är inflyttningsklara.

Koncernledningen anser att markanvisningstillfället är ett för tidigt skede att kunna ställa krav på och tävla utifrån en fastställd hyresnivå. Innan bebyggelsen står klar är det inte ovanligt att processen tar 5-10 år innan hyresgästerna kan flytta in.

Liksom bostadsbolagen framhåller återstår också en hyresförhandling med Hyresgästföreningen under uppförandet, vilket slutgiltigt fastställer hyresnivån. Vid markanvisningstillfället kvarstår således många osäkerhetsfaktorer och risker avseende både tekniska förutsättningar och bebyggelsevolymen samt inte minst konjunkturförändringar. Sammantaget torde det vara mycket svårt att erhålla anbud och utvärdera en markanvisningstävling utifrån sådana omständigheter och utifrån ett sådant angivet kriterium.



Jonas Schneider
Vice VD

Bilagor

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



Motion av Joakim Larsson om markanvisningstävlingar på lägsta hyran, KS 106-87/2016

Remissen

Svenska Bostäder har ombetts lämna synpunkter på motion (2016:4) av Joakim Larsson (M) om markanvisningstävlingar på lägsta hyran.

Svenska Bostäders synpunkter

Svenska Bostäder instämmer med det som anförs i motionen om behovet av nya bostäder i Stockholm och att det är viktigt att hitta vägar för att hålla nere byggkostnaderna i nyproduktionen. Här kan framhållas att stadens satsning på de s k Stockholmshusen syftar just till att ta fram hållbara, välritade och välbyggda hyresrätter som kan byggas snabbare, effektivare och till lägre kostnader. De första Stockholmshusen kommer att byggas under år 2017.

I motionen föreslås att exploateringsnämnden ska initiera tre markanvisningstävlingar där utgångspunkten är att den som kan bygga med den lägsta hyran får markanvisningen. Svenska Bostäder har inget att invända mot att exploateringsnämnden initierar markanvisningstävlingar, men vi är tveksamma till att använda hyran som urvalskriterium. Hyran i nyproduktionen bestäms normalt i förhandlingar mellan fastighetsägaren och hyresgästföreningen när projektet är under uppförande. Det är därmed svårt, och i vart fall förenat med stor osäkerhet, att i en markanvisningstävling ange en bestämd hyra i ett projekt som ska genomföras flera år i framtiden.

Svenska Bostäder förordar mot denna bakgrund att eventuella markanvisningstävlingar grundas på andra kriterier än den lägsta hyran, som t ex boendekvaliteter, arkitektur, energieffektivitet och innovativa lösningar.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Pelle Björklund



Motion av Joakim Larsson (M) om markanvisningstävlingar på lägsta hyran

Bakgrund

Familjebostäder har av Stockholm Stadshus AB inbjudits att lämna synpunkter på Joakim Larssons (M) motion om markanvisningstävlingar på lägsta hyran. Synpunkterna ska vara Stockholm Stadshus AB tillhanda senast 2016-08-05, via e-post till remiss@stadshusab.se.

Remissen

Motionären föreslår att exploateringsnämnden ska initiera tre markanvisningstävlingar med omkring tvåhundra lägenheter per tävling där utgångspunkten är att den som kan bygga med den lägsta hyran får markanvisningen. Tävlingarna ska vara öppna för såväl stadens egna bolag som för privata aktörer på marknaden.

Familjebostäders kommentar

Familjebostäder är positivt inställt till att innovation och kostnadsmedvetenhet i nyproduktionen kan bidra till fler markanvisningar, och således till grundtanken bakom motionen. Familjebostäder arbetar aktivt med att identifiera och utveckla kostnadseffektivitet i verksamheten i den mån vi har rådighet över kostnaderna. Bland annat skapar vi s k Stockholmshus.

Krav och förutsättningar

I den mån tävlingar ska genomföras behöver klarläggas vilka kriterier som de tävlande ska ta hänsyn till vid utarbetande av sina tävlingsbidrag.

Vid utlysning av en tävling där det vinnande bidraget har lägst hyra är det av mycket stor vikt att tydligt och så exakt som möjligt beskriva vilka krav och förutsättningar som ska gälla för projektet. Kvalitet och krav i projektet påverkar i hög grad produktionskostnads-kalkylen. Exempel på krav/faktorer som påverkar produktionskostnaden är följande:

Garage/parkeringstal

Grundläggning

Byggnadens geometriska utformning

Bullernivå

Energiprestanda

Lägenhetsfördelning

Installationslösningar

Speciallösningar/ speciella utformningskrav i detaljplan eller bygglov

Antal våningar

Hyran

Motionärens vision är att markanvisningstävlingarnas utgångspunkt ska vara att den aktör som kan bygga till den lägsta hyran får markanvisningen. Som bolaget förstår det skulle de tävlande redan i samband med inlämnande av tävlingsbidraget ange en hyra för lägenheter i projektet. Som tidigare projekt och tävlingar har visat kan kalkylerad hyresnivå som görs i ett tidigt skede visa sig bli felaktig. Bolagets hyror blir inte klara förrän efter förhandling med Hyresgästföreningen. Hyresförhandling inleds i dagsläget först när projekteringen är klar och anbud antagits.

Kvalitet i produktionen

I den mån den lägsta hyran ska avgöra vilken byggherre som ska tilldelas markanvisning, ligger det i farans riktning att någon tävlande frestas att göra avkall på kvalitet i produktionen. Detta kan gälla såväl arkitektur som materialval och tekniska installationer, vilket i sin tur kan leda till sämre utformade byggnader med höga livscykelkostnader.

Uppföljning och sanktionsmöjligheter

För närvarande kan vi inte se att det skulle finnas några sanktionsmöjligheter mot en tävlande som vunnit med ett löfte om en låg hyra som sedan inte kunnat infrias. Det kan i värsta fall ge utrymme för mindre seriösa aktörer på Stockholms bostadsmarknad.

Anette Sand
VD

Svar avseende motion om markanvisningstävlingar på lägsta hyran.

Våra synpunkter

Stockholmshem har i sig inget att erinra till att Staden utlyser markanvisningstävlingar där den som meddelar lägsta hyran erhåller markanvisningen.

Bolaget har dock svårt att se ett eget deltagande i den typen av tävling, dels då bolaget har ett förhållningssätt till hyressättning som bygger på att hyressättningen ska utgå från nuvarande system med bruksvärde, dels på grund av de osäkerheter som föreligger en sådan tävling och om det sammanfaller med det allmännyttiga uppdraget om stabilitet och långsiktighet.

Stockholmshem, Familjebostäder samt Svenska Bostäder driver även tillsammans med stadens förvaltningar projektet "Stockholmshusen". Syftet är att tillsammans med fyra utvalda och upphandlade entreprenörer arbeta fram ett koncept för att bygga bostäder till lägre produktionskostnader och med lägre hyra. I arbetet ingår även att identifiera lämplig mark i bra kollektivtrafiknära lägen och där markförhållandena ger lägre grundläggningskostnader samt hitta parkeringslösningar som undviker garage under mark.

Stockholmshem anser att Stockholmshusprojektet i många delar uppfyller motionens syfte utan att för stora risker uppstår för bolaget. Att ytterligare sänka kostnader i nyproduktion skulle vara möjligt om lättnader tillåts beträffande de särskilda krav som kommunen ställer i vissa delar inom byggnationen, exempelvis när det gäller energianvändning.

Om Staden genomför en liknande tävling är det viktigt att transparens finns för samtliga deltagare och att staden säkerställer att spekulation och taktiskt agerande kring hyressättning, och eventuella framtida försäljningar alternativt ombildningar av fastigheten, inte sätter konkurrensen och förutsägbarheten för både fastighetsägare och hyresgäster ur spel.

Med vänlig hälsning

AB STOCKHOLMSHEM

Eva Nygren
VD



Remissvar avseende motion av Joakim Larsson (M) om markanvisningstävlingar på lägsta hyran

Micasa Fastigheter har fått rubricerat ärende på underremiss från Stockholms Stadshus AB för yttrande senast den 5 augusti 2016.

Ärendet

Joakim Larsson (M) har i en motion föreslagit att kommunfullmäktige beslutar uppdra åt exploateringsnämnden att initiera tre markanvisningstävlingar med vardera omkring 200 lägenheter i syfte att skapa möjlighet till fler billiga hyresrätter i Stockholm. Utgångspunkten är att den som kan bygga med den lägsta hyran får markanvisningen.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter ser positivt på alla förslag som syftar till att bygga lägenheter med låga hyror vilka uppfyller kvalitets- och miljökrav i kollektivtrafiknära lägen.

Med vänlig hälsning

Maria Mannerholm
VD