

Utlåtande 2017: RI (Dnr 106-87/2016)

Markanvisningstävlingar på lägsta hyran

Motion (2016:4) av Joakim Larsson (M)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motion (2016:4) av Joakim Larsson (M) om ”Markanvisningstävlingar på lägsta hyran” anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Joakim Larsson (M) har väckt en motion i kommunfullmäktige där han framför att det behöver byggas mycket mer över hela staden till följd av stadens ökade befolkningsprognos samt på grund av tidigare bostadsunderskott. Han menar att en fortsatt hög byggnadstakt är helt nödvändig för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en bättre tillväxt som ger välfärd till alla.

Joakim Larsson påpekar vidare att det samtidigt är viktigt att vi planerar staden så att alla som vill också får råd att bo här. Motionären menar att genom att exploatera mark som inte är förenad med höga grundkostnader blir den totala kostnaden per ny bostad lägre och därmed kan också kostnaden för den som ska köpa eller hyra bostaden bli lägre.

Joakim Larsson föreslår utifrån sitt resonemang att kommunfullmäktige beslutar att uppdra åt exploateringsnämnden att initiera tre markanvisningstävlingar med omkring 200 lägenheter, i kollektivtrafikhöga lägen, per tävling där utgångspunkten är att den som kan bygga med den lägsta

hyran får markanvisningen. För att säkerställa en sund konkurrens och öka möjligheten till lägre hyror ska tävlingarna vara öppna för såväl stadens egna bostadsbolag som privata aktörer.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen Stockholm. Stockholms Stadshus AB har i sin tur vidareremitterat ärendet till AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen Stockholm har ej inkommit med svar.

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att staden söker genomföra tävlingar som kan styra mot lägre produktionskostnader och skäligen hyror.

Exploateringsnämnden tycker att det är positivt att genomföra tävlingar för att pressa produktionskostnader och åstadkomma rimliga hyror.

Stockholms Stadshus AB ställer sig positiv till vad motionären önskar åstadkomma genom förslaget att utlysa markanvisningstävlingar där den som kan erbjuda lägsta hyra i den planerade bebyggelsen får markanvisningen.

Mina synpunkter

Jag delar motionärens uppfattning om att det är viktigt att planera staden så att alla som vill ha råd att bo här och att det behöver finnas hyresrätter som fler har råd att efterfråga. Däremot är det en anmärkningsvärd förändring av moderaternas politik. Under sina åtta år vid makten bedrev de en politik som gick i rakt motsatt riktning mot den ståndpunkt de nu påstår sig stå bakom. De sålde under perioden ut en tredjedel av de allmännyttiga lägenheterna i Stockholm. Förutom att antalet hyresrätter minskade i Stockholm under perioden var en stor del av de ombildade lägenheterna i ett äldre bestånd och hade därför relativt sett låga hyror. Utöver det byggdes det under moderaternas tid vid makten mycket få nya hyresrätter. Mot bakgrund av detta framstår deras hållning i denna fråga som minst sagt märklig.

I Stockholms stads budget för år 2017 gav kommunfullmäktige exploateringsnämnden i uppdrag att utveckla och pröva metoder för att genom markanvisningar pressa hyreskostnaderna vid nyproduktion av hyresrätter.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2016:4) av Joakim Larsson (M) om ”Markanvisningstävlingar på lägsta hyran”

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Joakim Larsson (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Motion (2016:4) av Joakim Larsson (M) om markanvisningstävlingar på lägsta hyran bifalls.
2. Därutöver anfördes följande.

Stockholm växer och det är en utveckling som Moderaterna både stöder och tar på allvar. Läget idag är att Stockholm förväntas ha ökat sin befolkning till över en miljon invånare år 2020. Det behöver byggas mycket, och det behöver byggas över hela staden. Dagens dysfunktionella bostadsmarknad utmärks dessvärre av att många människor står i bostadskö, att flyttkedjor inte fungerar och att bostadsbrist råder som gör det svårt för ekonomiskt svaga grupper att köpa en bostad.

En fortsatt hög byggtakt är helt nödvändig för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en bättre tillväxt som ger välfärd till alla. Samtidigt är det viktigt att vi planerar staden så att alla som vill också får råd att bo här. Genom att exploatera mark som inte är förenad med höga grundkostnader blir den totala kostnaden per ny bostad lägre och därmed kan också kostnaden för den som ska köpa eller hyra bostaden bli lägre.

Under 2017 ska exploateringsnämnden initiera tre markanvisningstävlingar för lägre hyra med omkring 200 lägenheter, i kollektivtrafknära lägen, per tävling. I största möjliga mån ska dessa markanvisningstävlingar avse platser som kräver enkel grundläggning utan behov av pålning för att ytterligare få ned produktionskostnaden och därmed hyran. Utgångspunkten ska vara att den aktör som kan bygga med den lägsta hyran får markanvisningen. Ett antal grundkriterier gällande kvalitet, planlösningar som optimerar antalet möjliga lägenheter och uppfyller stadens grundläggande miljökrav ska ställas. För att säkerställa en sund konkurrens, och öka möjligheterna till lägre hyror, ska tävlingarna vara öppna för såväl stadens egna bostadsbolag som för privata aktörer på marknaden.

Det är glädjande att samtliga remissinstanser ställer sig positiva till motionens intentioner att genomföra tävlingar för att pressa produktionskostnader och åstadkomma rimliga hyror.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2016:4) av Joakim Larsson (M) om ”Markanvisningstävlingar på lägsta hyran” anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Kerstin Tillkvist

Remissammanställning

Ärendet

Joakim Larsson (M) har väckt en motion i kommunfullmäktige där han framför att det behöver byggas mycket mer över hela staden till följd av stadens ökade befolkningsprognos samt på grund av tidigare bostadsunderskott. Han menar att en fortsatt hög byggnadstakt är helt nödvändig för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en bättre tillväxt som ger välfärd till alla.

Joakim Larsson påpekar vidare att det samtidigt är viktigt att vi planerar staden så att alla som vill också får råd att bo här. Motionären menar att genom att exploatera mark som inte är förenad med höga grundkostnader blir den totala kostnaden per ny bostad lägre och därmed kan också kostnaden för den som ska köpa eller hyra bostaden bli lägre.

Motionären föreslår utifrån sitt resonemang att kommunfullmäktige beslutar att uppdra åt exploateringsnämnden att initiera tre markanvisningstävlingar med omkring 200 lägenheter, i kollektivtrafiknära lägen, per tävling där utgångspunkten är att den som kan bygga med den lägsta hyran får markanvisningen. För att säkerställa en sund konkurrens och öka möjligheten till lägre hyror ska tävlingarna vara öppna för såväl stadens egna bostadsbolag som privata aktörer.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen Stockholm. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen Stockholm har ej inkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att staden söker genomföra tävlingar

som kan styra mot lägre produktionskostnader och skäliga hyror. Vidare kan tävlingarna stimulera olika innovativa och effektiva lösningar. Staden har senast 2015 genomfört en tävling för billiga och yteffektiva bostäder i Midsommarkransen där kriterierna utöver låg hyra bl a var nytänkande för yteffektivitet. Här pågår nu planarbete efter att Familjebostäder vann tävlingen med en hyresnivå som ligger väsentligt under genomsnittlig marknadshyra. I staden pågår även för närvarande ett innovationsprojekt tillsammans med stadens bostadsbolag för typhus med låga produktionskostnader, de så kallade Stockholmshusen, vilket också förväntas påverka hyresnivåerna. Planläggning för de första etapperna pågår.

Stadsledningskontoret anser att staden måste beakta att eventuella projekt inte får störa bruksvärdessystemet och därmed andra aktörers möjlighet till byggande. Kontoret anser vidare att kriterier för låg hyra också bör kombineras med krav på utformning och referensprojekt för att säkerställa en tillräckligt hög kvalitetsnivå i projekten. Kontoret föreslår slutligen att staden bör avvakta erfarenheterna av de första markanvisade projekten i Stockholmshusen och den tävling som genomfördes 2015 innan förslag till öppna tävlingar på lägsta hyra, på lämpliga platser, erbjuds marknaden.

Stadsledningskontoret föreslår att motion (2016:4) från Joakim Larsson (m) om ”Markanvisningstävlingar på lägsta hyran” anses besvarad med hänvisning till vad som står i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 augusti 2016 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (alla M), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 maj 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Tidigare genomförda tävlingar och projekt

Kontoret har under de senaste åren genomfört att antal tävlingar eller projekt där låga hyror har varit ett kriterium.

- 2005 genomfördes en tävling i Henriksdalshamnen där tre hyresrättsbyggare, Botrygg, Byggvesta och Wallenstam erbjöd sig att bygga med ca 10 % lägre hyra än bruksvärdeshyran.
- 2006 genomfördes en tävling i Kärrtorp där låg boendekostnad var av stor betydelse, men där även situationsplan, planlösningar och

fasadillustrationer granskades utifrån ett gestaltningsprogram. Peab vann denna tävling som sammantaget bästa förslag med näst lägst hyra och näst bäst utformning. En problematik som uppstod var att regeringen slopade investerings- och räntebidrag efter tävlingen. Den utlovade hyran höjdes därför inför tecknande om överenskommelse om exploatering.

- 2006 genomfördes en tävling på Årstalänken som vanns av Lelånghus. Projektet genomfördes aldrig, då projektet Årstafältet ändrade förutsättningarna för platsen. Däremot genomförde bolaget ett projekt i Rågsved man fått markanvisning för 2005. Vid genomförandet visade det sig att bolaget brast gravt i efterlevnaden av såväl avtal med exploateringskontoret som bygglov. Detta redovisades i nämnden som svar på en skrivelse 2009-08-24. Kontoret bedömer att projektet genomfördes på en kvalitetsnivå som är för låg.
- 2015 genomfördes en tävling för billiga och yteffektiva bostäder i Midsommarkransen öppen för hela markanden. Kriterierna var utöver låg hyra nytänkande för yteffektivitet, anpassning till omgivning samt arkitektur och gestaltning. Tävlingen vanns av Familjebostäder AB och planarbete pågår. Hyresnivån i det vinnande bidraget låg på 1659 kr/kvm BOA. Enligt tillgänglig statistik från bostadsförmedlingen i närliggande stadsdelar Liljeholmen och Västberga ligger den genomsnittliga hyresnivån 2015 på drygt 2000 kr kvm. Av 15 tävlande låg fem på eller över den genomsnittliga hyresnivån i närliggande område.
- I staden pågår för närvarande ett innovationsprojekt tillsammans med de tre kommunala bostadsbolagen för att skapa typhus med låga byggkostnader, de s k Stockholmshusen, vilket också förväntas påverka hyresnivåerna. Planläggning för de första etapperna pågår.

Konsekvenser/analys av förslaget

Kontoret tycker att det är positivt att genomföra tävlingar för att pressa produktionskostnader och åstadkomma rimliga hyror. Det kan stimulera innovation och yteffektiva lägenheter. Samtidigt har tidigare genomförda projekt visat på svårigheter i form av bostadsfinansieringssystem och bruksvärdessystemet för hyressättning som kontoret inte styr över. Då all nyproduktion påverkar bruksvärdessystemet i området, kan detta uppfattas som problematiskt för byggherrar som bygger och långsiktigt förvaltar annan nyproduktion. De lägsta hyrorna återfinns dessutom inte i nyproduktion. Kontoret har inte heller någon uppföljning av hur en initialt låg hyressättning bibehålls över åren.

Kontorets förslag

Trots en något en blandad bild av den samlade effekten av att genomföra tävlingar på låga hyror ser kontoret positivt på att genomföra ytterligare markanvisningar med jämförelseförfarande med detta kriterium då det kan stimulera byggbranschen till ökad kreativitet och bidra till innovation av både utformning och byggmetoder som kan bidra till sänkta produktionskostnader. Kontoret föreslår att man då kombinerar kriteriet låg hyra med utformningskrav eller referensprojekt för att säkerställa en

önskad kvalitetsnivå. Kontoret föreslår också att staden avvaktar erfarenheterna av de första markanvisade projekten i Stockholmshusen och den tävling som genomfördes 2015 och sedan återkommer med förslag till öppen tävling på lägsta hyra när det finns lämpliga platser att erbjuda marknaden.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 15 augusti 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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.

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 produktions-kostnadskalkylen.

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.

AB Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholmshem 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.

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.

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 bebyggelsevolymerna 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.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) enligt följande.

Stockholm växer och det är en utveckling som Moderaterna både stöder och tar på allvar. Läget idag är att Stockholm förväntas öka sin befolkning med 11 procent till 2020. Därför har Moderaterna höjt ambitionen för bostadsbyggandet till 50 000 nya bostäder till 2020. Och det behöver byggas mycket över hela staden. Dagens dysfunktionella bostadsmarknad utmärks dessvärre av att många människor står i bostadskö, att flyttkedjor inte fungerar och att bostadsbrist råder som gör det svårt för ekonomiskt svaga grupper att köpa en bostad.

En fortsatt hög byggtakt är helt nödvändig för att människor ska kunna bosätta sig i Stockholm och för en bättre tillväxt som ger välfärd till alla. Samtidigt är det viktigt att vi planerar staden så att alla som vill också får råd att bo här. Genom att exploatera mark som inte är förenad med höga grundkostnader blir den totala kostnaden per ny bostad lägre och därmed kan också kostnaden för den som ska köpa eller hyra bostaden bli lägre.

Under 2017 ska exploateringsnämnden initiera tre markanvisningstävlingar för lägre hyra med omkring 200 lägenheter, i kollektivtrafikhöga lägen, per tävling. I största möjliga mån ska dessa markanvisningstävlingar avse platser som kräver enkel grundläggning utan behov av pålning för att ytterligare få ned produktionskostnaden och därmed hyran. Utgångspunkten ska vara att den aktör som kan bygga med den lägsta hyran får markanvisningen. Ett antal grundkriterier gällande kvalitet, planlösningar som optimerar antalet möjliga lägenheter och uppfyller stadens grundläggande miljökrav ska ställas. För att säkerställa en sund konkurrens, och öka möjligheterna till lägre hyror, ska tävlingarna vara öppna för såväl stadens egna bostadsbolag som för privata aktörer på marknaden.

Det är glädjande att kontoret ställer sig positivt till motionens intentioner att genomföra tävlingar för att pressa produktionskostnader och åstadkomma rimliga hyror. Kontoret ställer upp ett antal redan genomförda tävlingar, från vilka det är möjligt att dra relevanta slutsatser. Då detta är en mycket angelägen fråga för många nuvarande och framtida stockholmare redan idag, finns det dock ingen anledning att därtill vänta in en utvärdering av första etappen i Stockholmshuset.