

Handläggare  
Marie Lindström  
Utredningsenheten

Diarienummer  
2016KS/0703

Kommunfullmäktige

## Svar på motion (S) om att införa krav på hyresnivå vid markanvisningar på Värmdö

### Förslag till beslut

Motionen avslås.

### Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

### Sammanfattning

Socialdemokraterna föreslår i en motion till kommunfullmäktige (KF 2016-11-30 § 229) att kommunstyrelsen utreder hur kommunens riktlinjer för markanvisningar kan kompletteras med krav på hyresnivå.

Syftet med att införa krav på hyresnivå är att hålla nere hyrorna så att människor som inte har möjlighet att köpa en bostadsrättslägenhet eller betala en hög hyra för en nyproducerad hyreslägenhet ges möjlighet att hyra en lägenhet till rimligt pris. En svårighet är dock hur man ska styra vilka som får tillgång till hyreslägenheter med låg hyra.

Det är inte ovanligt att processen, från att markanvisningen inleds till dess att bostäderna står inflyttningsklara, tar 5-10 år. Vid markanvisningstillfället kvarstår således många osäkerhetsfaktorer kring tekniska förutsättningar, bebyggelsevolym och konjunkturförändringar.

Värmdö kommun äger lite mark som kommer att markanvisas, mindre än en markanvisning genomförs per år. Tillfällen att genomföra projekt där låg hyresnivå är en förutsättning förekommer därför inte så ofta som i exempelvis Stockholms stad som äger mycket mark. Värmdö kommun har dessutom redan idag möjlighet att använda hyresnivå som ett krav vid markanvisning. Därför är det inte motiverat att utreda hur kommunens riktlinjer för markanvändning kan kompletteras med krav på hyresnivå.

Med hänvisning till argumentationen ovan föreslås att motionen avslås.

### Bakgrund

Socialdemokraterna föreslår i en motion till kommunfullmäktige (KF 2016-11-30 § 229) att kommunstyrelsen utreder hur kommunens riktlinjer för markanvisningar kan kompletteras med krav på hyresnivå.

Diarienummer  
2016KS/0703

## Ärendebeskrivning

Markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande.

En markanvisning ska genomföras med utgångspunkt från kommunens riktlinjer. Kommunstyrelsens planutskott fattar beslut om att genomföra en markanvisning och villkoren för den. Det är möjligt att ange hyresnivå som ett krav vid markanvisningen. Markanvisningsavtalet beslutas av kommunfullmäktige.

Värmdö kommun tillämpar markanvisning för att få till stånd ett bra byggande till konkurrenskraftigt pris. Markanvisningen ska följa intentioner i övergripande planer och policys samt förberedande dokument för detaljplanering och/eller detaljplan.

Värmdö kommun kan tillämpa tre alternativa former för markanvisning: direktanvisning, jämförelseförfarande och markanvisningstävling.

### Direktanvisning

Direktanvisning kan tillämpas exempelvis när det är uppenbart att det endast finns en byggherre som är aktuell, när det finns uppenbara fördelar av att samordna en utbyggnad, när kommunen har mycket projektspecifika krav eller vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål. Vid markanvisning genom direktanvisning bestäms markpriset genom oberoende expertvärdering.

### Jämförelseförfarande

Vid jämförelseförfarande föreslår kommunen vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området. En kravspecifikation med urvalskriterier, till exempel projekttinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltningsidéer, geotekniska och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer, markpris med mera skickas till tänkbara byggherrar.

Intresserade byggherrar lämnar in förslag i form av skisser eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna. Detaljfrågor lämnas i ett senare skede.

Kommunen bedömer inkomna förslag och föreslår byggherre. Kommunstyrelsens beslutar om en markanvisning.

### Markanvisningstävling

Tävling är ett öppnare förfarande där man genom annonsering bjuder in intresserade aktörer att lämna anbud för att främst få ett så prisvärt byggande som möjligt. Kommunen bjuder in till tävling med stöd av ett skriftligt program med villkor och krav i. Intresserade byggherrar lämnar in anbud/tävlingsförslag med skisser, tekniska utredningar med mera.

Inkomna förslag bedöms av en grupp. Det mest fördelaktiga förslaget nomineras som vinnande anbud och presenteras för kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen beslutar om markanvisning.

### Pris på mark

Priset på den mark som upplåts ska minst vara ett för en motsvarande mark rimligt ortspris. En bedömning ska göras om priset riskerar att understiga marknadspriset och anvisningen på

Diarienummer  
2016KS/0703

så sätt kan komma i konflikt med kommunallagens regler om stöd till enskild näringsidkare samt EU:s statsstödsregler.

Marknadsvärdet kan påverkas av vilka krav kommunen ställer upp för sin försäljning, till exempel att en viss andel ska vara hyresrätter.

### **Upplåtelseform och hyresnivå**

För att styra upplåtelseform i fastigheter kan följande tillvägagångssätt användas:

- Försäljning av fastighet, med prisdifferentiering. Villkorat köpeavtal kopplat till exempelvis vite vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.
- Försäljning av fastighet, med tilläggsköpeskillning. Borgensförbindelse eller pantsäkerhet används.
- Tomträttsavtal och sidoavtal.
- Kommunalt bostadsbolag.

Det är vanligt att kommuner använder sig av de två sistnämnda alternativen för att styra hyresnivåerna. Antingen kan kommunen i egen regi genom ett kommunalt bostadsbolag sköta och förvalta hyresrätterna och då sätta den hyresnivån som eftersträvas. Alternativt genomförs en markanvisningstävling med tomträtt, där exempelvis avgälden är fast och ett utvärderingskriterium är lägst hyresnivå. För att uppnå önskat resultat kan flera olika upplägg användas. Dels kan en hyresnivå anges som en förutsättning, dels kan det vara ett utvärderingskriterium, d.v.s. "lägst vinner", dels kan man ha hyresnivå som ett fokusområde. Därefter upprättas ett tomträttsavtal med vinnande anbudsgivare samt ett sidoavtal där upplåtelseform och hyresnivå regleras, inklusive en rabatterad tomträttsavgäld så länge upplåtelseformen/hyresnivån inte ändras.

### **Exempel från andra kommuner**

#### **Västerås**

I Västerås lämnades 2013 markanvisning avseende två områden med sammanlagt 150 lägenheter ut i jämförelseförfarande. Hyresnivå var ett av utvärderingskriterierna. Av de fem anbud som inkom var det inte några stora skillnader i hyresnivå utan arkitektur och gestaltning blev avgörande. Två företag valdes ut varav det ena föll bort då detta senare presenterade en högre hyresnivå än i anbudet.

Erfarenheterna av processen var att det är nödvändigt att klarlägga vilka hyresbegrepp man använder och vad som ska ingå i hyran när man utvärderar. Tidsaspekter, hur man ska säkerställa hyresnivån på sikt samt hur uppföljning ska ske måste fastställas. Västerås utredde 2016 användandet av hyresnivå som utvärderingskriterium i jämförelseförfarande och kom fram till följande:

Huruvida krav/kriterium gällande hyresnivå ska tillämpas i en viss markanvisning bedöms i den process som startar med att avgöra vad staden vill uppnå med den aktuella markanvisningen. Den viktiga frågan om syftet med en markanvisning måste alltid avgöras först och därefter prövas vilket eller vilka kriterier och förutsättningar som ska användas. Utgångspunkten är vad staden vill uppnå med hänsyn till platsen och med hänsyn till stadens övergripande mål.

Diarienummer  
2016KS/0703

## **Stockholm Stad**

### *Midsommarkransen (2015)*

I Midsommarkransen pågår ett planarbete för att skapa billiga och yteffektiva bostäder. Utöver låg hyresnivå som kriterium finns även nytänkande för yteffektivitet, anpassning till omgivning samt arkitektur och gestaltning. Det var Familjebostäder som vann tävlingen. Hyran är satt till 1659 kr/kvm och den genomsnittliga bruksvärdeshyran för området låg 2015 på drygt 2000 kr/kvm. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Tomträttsavtal tecknas med en fast tomträttsavgäld.

### *Innovationsprojekt*

I Stockholms Stad pågår ett projekt tillsammans med de tre kommunala bostadsbolagen för att skapa typhus med låga byggkostnader, s.k. Stockholmshusen, vilket förväntas påverka hyresnivåerna.

## **Örebro**

Ett pilotprojekt inleddes 2016 i syfte att skapa förutsättningar för nyproducerade hyresrätter med lägre hyra än genomsnittet. På lång sikt vill kommunen markanvisa en mindre del av varje exploateringsområde till intressenter som åtar sig att delvis bygga bostäder med lägre hyror, motsvarande maximalt 80 procent av produktionshyran. En modell för detta har arbetats fram.

## **Göteborg**

Göteborgs stads erfarenhet från byggnationer i Frihamnen är att det endast går att få ihop ett projekt ekonomiskt, där en viss andel ska ha lägre hyresnivåer, i attraktiva områden. Det måste gå att ta ut höga hyror inom området för att finansiera lägenheterna med låga hyror och det låter sig inte göras i s.k. C-lägen<sup>1</sup>.

## **Bedömning**

En positiv effekt av att genomföra markanvisningstävlingar med kriteriet låg hyresnivå är att det kan stimulera byggbranschen till ökad kreativitet och bidra till innovation i både utformning och byggmetoder vilket i slutändan kan bidra till sänkta produktionskostnader och yteffektiva lägenheter.

En svårighet med att införa krav på hyresnivån är att följa upp hur en initialt låg hyressättning kan behållas över tid. Uppföljningen innebär ökade kostnader för kommunen samtidigt som krav när det gäller hyresnivån förväntas innebära lägre intäkter till kommunen.

Vidare bör påpekas att det inte är ovanligt att processen, från att markanvisningen inleds tills att bostäderna står inflyttningsklara, tar 5-10 år. Vid markanvisningstillfället kvarstår således många osäkerhetsfaktorer både kring tekniska förutsättningar, bebyggelsevolym och konjunkturförändringar.

---

<sup>1</sup> C-lägen innebär att bostäderna ligger en bit från centrum och att bil vanligen behövs för att nå affärer.

Diarienummer  
2016KS/0703

Syftet med att införa krav på hyresnivå är att hålla nere hyrorna så att människor som inte har möjlighet att köpa en bostadsrättslägenhet eller betala en hög hyra för en nyproducerad hyreslägenhet ges möjlighet att hyra en lägenhet till rimligt pris. En svårighet är dock hur man ska styra vilka som får tillgång till hyreslägenheter med låg hyra. Är det möjligt att säkerställa att det verkligen är människor som inte har råd att köpa en bostadsrätt, exempelvis ungdomar, som får tillgång till dessa lägenheter?

Det finns inte många exempel på erfarenheter från tidigare genomförda projekt. Därför kan det vara klokt att avvakta och utvärdera erfarenheterna från Stockholm Stads pågående projekt i Midsommarkransen innan en eventuell användning av hyresnivå som ett villkor vid markanvisning i Värmdö kommun.

Värmdö kommun har en annorlunda situation än exempelvis Stockholms stad som är en stor markägare och där många markanvisningar genomförs varje år. Värmdö kommun äger lite mark och hittills har färre än en markanvisning genomförts per år. Tillfällen att genomföra projekt där låg hyresnivå är en förutsättning förekommer därför inte så ofta. Kommunen har dessutom redan idag möjlighet att använda hyresnivå som ett krav vid markanvisning. Därför är det inte motiverat att utreda hur kommunens riktlinjer för markanvändning kan kompletteras med krav på hyresnivå.

Med hänvisning till detta föreslås att motionen avslås.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

Avslag av motionen har inga ekonomiska konsekvenser.

#### **Konsekvenser för miljön**

Ärendet har inga konsekvenser för miljön.

#### **Konsekvenser för medborgarna**

Ärendet har inga konsekvenser för medborgarna.

#### **Konsekvenser för barn**

Motionen föreslås avslås, ärendet har därför inga konsekvenser för barn.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av kansli- och utredningsavdelningen i samråd med samhällsbyggnads- och tillväxtsektorn.

### **Handlingar i ärendet**

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Motion från socialdemokraterna	Bilaggs

Camilla Broo  
Kommundirektör

Frida Nilsson  
Sektorchef administration