

**Handläggare**  
Anders Håkansson  
Telefon: 08-508 36 208

**Till**  
Äldrenämnden  
den 18 juni 2019

## **Motion av Clara Lindblom och Robert Mjörnberg (båda V) om halvering av tomträttsavgälden för seniorbostäder**

Svar på remiss från kommunstyrelsen dnr KS 2019/427

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Äldrenämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och överlämnar det till kommunstyrelsen.

Patric Rylander  
Tf. Förvaltningschef

Raili Karlsson  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

I motion 2019:427 föreslår Clara Lindblom och Robert Mjörnberg (båda V) att tomträttsavgälden för seniorbostäder ska halveras. Motionärernas utgångspunkt för förslaget är att det behöver byggas fler seniorbostäder upplåtna med hyresrätt, samtidigt som hyrorna i dessa bostäder behöver hamna på överkomliga nivåer. Hyrorna i seniorbostäder är ett hinder för rörligheten då många äldre har låga pensioner och inte har ekonomiska möjligheter att betala hyror i nyproduktionen.

Äldreförvaltningen anser att effekterna av förslaget måste analyseras noggrant innan staden går vidare i frågan. Förvaltningen är dock tveksam till att förslaget om minskning av tomträttsavgälden för seniorboenden kan påverka hyreskostnaderna i sådan omfattning att det skulle få önskad effekt. Ett av de största hindren för utbyggnation av seniorboenden inom staden är för närvarande tillgången på lämpliga markområden.

## **Bakgrund**

Kommunstyrelsen har remitterat en motion av Clara Lindblom (V) och Robert Mjörnberg (V) om en halvering av tomträttsavgälden för seniorbostäder för yttrande till bland annat stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, äldrenämnden, tre stadsdelsnämnder, Stockholms stadshus AB, kommunstyrelsens pensionärsråd, Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen samt Vårdföretagarna. Yttrandet ska vara kommunstyrelsen tillhanda senast den 19 augusti 2019.

## **Ärendet**

I motion 2019:427 föreslår Clara Lindblom och Robert Mjörnberg (båda V) att tomträttsavgälden för seniorbostäder ska halveras.

I motionen redogörs för de stora demografiska utmaningar som staden står inför med en äldre befolkning. Detta ställer krav på att utforma staden så att den underlättar för äldre stockholmare att leva ett aktivt och självständigt liv så länge som möjligt. En avgörande faktor är graden av tillgänglighet i boendet. En otillgänglig bostad riskerar att öka behovet av hemtjänst och särskilt boende, vilket på sikt också medför ökade kostnader för staden. Motionärerna menar vidare att staden tjänar på att underlätta för äldre stockholmare att flytta till en mer tillgänglig bostad. Detta frigör också större lägenheter och småhus för till exempel barnfamiljer.

Motionärerna pekar på forskning som visar att efterfrågan på hyresrätter tenderar att öka med högre ålder då många söker ett boende som kräver mindre underhållsarbete än vad som är fallet med ett radhus eller en villa. Hyrorna i seniorbostäder är ett hinder för rörligheten då många äldre har låga pensioner och inte har ekonomiska möjligheter att betala hyror i nyproduktionen. Den grupp som bor i en avbetalad villa skulle få betydligt högre boendekostnader vid en flytt trots att en flytt skulle öka deras självständighet och livskvalitet.

Med utgångspunkt från ovanstående anser motionärerna att det behöver byggas fler seniorbostäder upplåtna med hyresrätt, samtidigt som hyrorna i dessa bostäder behöver hamna på överkomliga nivåer. För byggaktörer är det dock svårt att få ihop kalkylerna för en seniorbostad och samtidigt hålla hyran på rimliga nivåer. Bland annat på grund att det i seniorboende finns tillgång till gemensamhetslokaler, vilka underlättar social samvaro och gemensamma aktiviteter. För dessa ytor kan inte hyresvärden ta ut samma hyra som för lägenheterna. Därmed finns det enligt

motionärerna sakliga skäl att sänka tomträttsavgälden för seniorbostäder i enlighet med kommunallagen.

Med detta som utgångspunkt föreslår vänsterpartiet att avgälden för seniorbostäder sänks på motsvarande sätt som för studentbostäder för att stimulera byggandet av seniorbostäder med hyror som äldre har råd att betala. Samtidigt föreslås att exploateringskontoret får i uppdrag att utreda hur staden kan säkerställa att sänkningen kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra. En möjlighet att uppnå detta är att teckna särskilda sidoavtal i samband med exploateringsavtalet där den lägre avgälden villkoras med att bostaden förblir upplåten som seniorbostad, förmedlas via bostadsförmedlingen till i första hand folkbokförda stockholmare över en viss ålder och att hyran utgår från en uttalad normhyra med en begränsad ökningstakt varje år.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom äldreförvaltningen. Kommunstyrelsens pensionärsråd har tagit del av ärendet den 11 juni 2019. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett i förvaltningsgruppen den 12 juni 2019.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Äldreförvaltningen anser att det finns behov av att stimulera utbyggnadstakten av seniorboenden. Befolkningsstrukturen i staden kommer kräva en utbyggnad av boenden anpassade för äldre under en lång period av år. Om dagens nivå av seniorbostäder ska bibehållas och tillgången ska vara lika i förhållande till befolkningen behöver det tillkomma drygt 2 400 lägenheter fram till 2040. Micasa planerar att färdigställa 1 500 till 2040 vilket innebär att andra aktörer behöver tillskapa ytterligare 900 seniorlägenheter.

Äldreförvaltningen anser att effekterna av förslaget måste analyseras noggrant innan staden går vidare i frågan. Förvaltningen är dock tveksam till att förslaget om minskning av tomträttsavgälden för seniorboenden kan påverka hyreskostnaderna i sådan omfattning att det skulle få önskad effekt. Ett av de största hindren för utbyggnation av seniorboenden inom staden är för närvarande tillgången på lämpliga markområden.

### **Bilaga**

Motion av Clara Lindblom och Robert Mjörnberg (alla V) om halvering av tomträttsavgälden för seniorbostäder.