

**Handläggare**  
Jennie Argerich  
08-508 266 68

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-06-13

## Motion av Jan Jönsson m.fl. (L) om att utreda och tillskapa sociala bostäder i Stockholm. Svar på remiss

### Förslag till beslut

- Exploateringsnämnden anser remissen besvarad i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.
- Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson  
Avdelningschef

### Remissen

Exploateringsnämnden har fått remissen *Motion om att utreda och tillskapa sociala bostäder i Stockholm* från kommunstyrelsen för yttrande.

**Exploateringskontoret**  
Projekt väst

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 42  
Växel 08-508 276 00  
leo.bogle@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

I en motion skriver Jan Jönsson, Björn Ljung och André Nilsson (L) att staden behöver utveckla arbetssätt för att trygga rätten till bostad, framförallt till socioekonomiskt svaga hushåll som står långt från möjligheten att köpa egen bostad. Motionärerna anger att Stockholm bör ställa krav på fler sociala bostäder vid markanvisning för att dämpa andelen hemlösa och samtidigt bryta den växande segregationen genom att människor med olika

bakgrunder bor i samma bostadshus och enklare möts. Motionärerna föreslår att kommunfullmäktige beslutar att staden ska revidera markanvisningspolicyn för att inkludera krav på en bestämd andel sociala bostäder vid markanvisning och att staden ska arbeta aktivt för att tillskapa fler sociala bostäder i områden med låg andel hyresrätter.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av exploateringskontorets projektavdelningar och stab. I ärendet har kontoret samrått med stadsbyggnadskontoret.

## **Exploateringskontorets synpunkter**

Stadsutveckling och bostadsbyggande är viktiga verktyg för att bidra till jämlika livsvillkor i hela staden. Exploateringskontoret instämmer med motionärerna om vikten av att tillskapa en variation av bostäder i hela staden vad gäller upplåtelseform, lägenhetsstorlek, prisbild och hyresnivå.

Sveriges övergripande modell för hur alla människor ska kunna få en bostad de har råd med är genom bidrag för dem som behöver. Hyror ska sättas utifrån ett brukvärdssystem för hyror.

Att Stockholm skulle ha ett system med sociala bostäder som liknar det i Tyskland eller Nederländerna vore en systemförändring, som i så fall behöver brett stöd och beredas ordentligt. Mycket förenklat innebär det systemet att vissa bostäder kan ha lägre hyror genom att övriga bostäder har en högre hyra samt normalt också att tillgången till bostäder med lägre hyror behovsprövas.

Staden jobbar på olika sätt med bostadsförsörjning. Inom ramen för arbetet med Riktlinjer för bostadsförsörjning 2025-2028 kommer underlag och åtgärder tas fram för en starkare syring av bostadsförsörjningen i staden.

Bostadsförmedlingen har en stor roll med särskilda bostäder och köer för unga och gamla. Det finns också särskilda studentbostäder. Prioriterade grupper kan i vissa fall också få förtur till hyresrättslägenheter.

Stadens allmännyttiga bostadsbolag är också ett verktyg för hyresrätter med överkomliga hyror, bland annat genom

seriebyggantion så som i Stockholmshusen. Bolagen bidrar även med försöks- och träningslägenheter samt Bostad Först-bostäder till de som behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.

SHIS Bostäder är Stockholms stads bostadssociala resurs. SHIS uppdrag är att tillhandahålla bostäder åt personer som står långt från den ordinarie bostadsmarknaden.

Därutöver kan staden ålägga byggaktörer som utvecklar bostäder i staden att tillhandahålla speciallägenheter enligt sociallagstiftningarna, LSS och SoL. De ger bostäder för människor som behöver särskilt stöd på grund av fysiska eller psykiska förutsättningar. Dessa lägenheter förmedlas av socialförvaltningen.

Exploateringsnämndens ansvar för stadens markägande ger verktyg för att bidra till fler bostäder för socioekonomiskt svaga hushåll som står långt från möjligheten att köpa en egen bostad. Motionärerna föreslår att staden genom markanvisningar ska kräva en viss andel sociala bostäder i de nya husen. De menar också att staden ska fokusera på att dessa markanvisningar kommer till i områden med låg andel hyresrätter. Ett ytterligare önskemål som motionärerna har inom nämndens ansvarsområde är att hålla nere exploateringskostnaderna för aktörer med sociala bostäder.

Exploateringsnämnden viktigaste uppdrag är att verka för att fler bostäder kommer till överlag och därigenom minska bostadsbristen. Det ökar allas möjlighet att få bostad genom att nya bostäder skapar flyttkedjor. Exploateringsnämnden strävar efter att uppfylla målen i budget om antal anvisningar till allmännyttan och för SHIS Bostäder med flera.

Nämnden beslutar också om markanvisningarna och styr därigenom vilken byggaktör som anvisas och upplåtelseform på olika platser som planeras gör bebyggelse. Exploateringsnämndens förslag till nya riktlinjer för markanvisning innebär stärkt uppföljning och social urvalskriteriner vid val av byggaktör för en markanvisning.

Tomträttsavgälderna för bostäder bestäms av kommunfullmäktige och är kraftigt subventionerade, jämfört med marknadsvärder för marken. Det är ytterligare ett sätt för staden att generellt verka för att hyror kan hållas låga. Det begränsar

emellertid stadens intäkter i motsvarande grad vilket i sin tur innebär att det normalt blir aktuellt med tomträttsprojekt i lägen där den nya bostadsbebyggelse kan komma till utan stora utgifter för staden. Det är stadens investeringsstrategi som styr hur exploateringsnämnden ska få täckning för de utgifter ett bostadsprojekt innebär. Där ska varje projekts intäkter till staden räcka till de utgifter som projektet föranleder.

Motionärenna önskar att exploateringsutgifterna ska hållas låga för byggaktörer som verkar för sociala bostäder. Staden kan dock inte ta de bostadsutvecklande bolagens kostnader eller på annat sätt gynna enskilda aktörer. Utöver de subventionerade tomträttsavgälderna kan exploateringsutgifter hållas nere om exploateringsområdet är geotekniskt gynnsamt, har en gynnsam lokalisering och utbredning samt saknar dagvatten och skyfallsproblematik eller andra fördyrande förhållanden. Sådana exploateringsområden är mycket ovanliga inom Stockholms stads gränser.

Ett arbetssätt för exploateringsnämnden och stadsbyggandsnämnden är socialt värdeskapande analyser, SVA, där man tidigt i stadsutvecklingsprocessen analyserar olika faktorer i den stadsdel där den nya bostadsbebyggelsen föreslås. Eftersom en variation av bostäder och blandning av upplåtelseformer är tydiga mål i översiktsplanen söker kontoret bebyggelseförslag och byggaktörer som har idéer och ambitioner om hyresrätter med låga hyror i områden med höga hyror och mycket ägda boenden.

Genom detta och andra arbetssätt kan staden premiera byggaktörer som arbetar aktivt och nytänkande med socialt värdeskapande. I exploateringsnämndens förslag till nya riktlinjer för markanvisning finns ytterligare åtgärder som bidrar till sänkta trösklar för att komma in på hyresmarknaden. Där föreslås att staden ska endast ge markanvisningar till bolag som räknar bostadsbidrag som del av inkomsten och ska premiera att hyresrättsaktörer ska tillämpa inkomstkrav motsvarande de kommunala bostadsbolagens regler för godkännande av hyresgäst. Byggaktörer som har ännu lägre krav premieras vid fördelning av markanvisningar. Staden kan också premiera byggaktörer som i sin löpande förvaltning förmedlar över hälften av bostäderna genom bostadsförmedlingen.

Den som erhåller markanvisning för hyresrätt i staden ska ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen för minst hälften av de aktuella bostäderna.

Förslaget till stadens riktlinjer för markanvisning förväntas inom kort komma på remiss till berörda nämnder och bolag och ska sedan beslutas av kommunfullmäktige.

Sammanfattningsvis konstaterar exploateringskontoret att staden arbetar på många olika sätt tillgången till bostäder för alla, inom ramen för Sveriges system där den främsta hjälpen för att människors boende är genom bidrag. Exploateringsnämnden verkar för en blandad stad genom sitt markinnehav och har vissa möjligheter att stötta stadens olika sociala boendeformer för socialt boende. Nämndens främsta bidrag är dock arbetet med att minska den generella bostadsbristen. De kommande Riktlinjer för bostadsförsörjning 2025-2028 förstärker styrningen. Exploateringsnämndens förslag till nya riktlinjer för markanvisning innefattar också förslag för utökade krav som gynnar svaga grupper på bostadsmarknaden.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Motion om att utreda och tillskapa sociala bostäder i Stockholm.