

Utlåtande 2009:205 RV (Dnr 316-2445/2008)

## Ökad rörlighet på bostadsmarknaden

Motion av Leif Rönngren (s) (2008:75)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande  
Motion (2008:75) av Leif Rönngren (s) om Ökad rörlighet på bostadsmarknaden anses vara besvarad med vad föredragande borgarråd sagt i detta utlåtande.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

### *Ärendet*

I en motion (2008:75) yrkar Leif Rönngren (s) att kommunfullmäktige beslutar om åtgärder för ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Motionären skriver att hyresmarknaden i Stockholm har gått i stå. Detta beror enligt motionären dels på att de statliga räntesubventionerna för nyproducerade lägenheter tagits bort, dels på att hyresrättsbeståndet minskat till följd av ombildningar och minskat hyresrättsbyggande. Detta har enligt motionären medfört att möjligheterna att göra bostadskarriär försvårats och att bristen på bostäder i förlängningen innebär problem för arbetsmarknaden.

Motionären skriver att åtgärder som till rimliga kostnader skulle underlätta rörligheten på bostadsmarknaden är att matcha äldre ensamstående i större hyreslägenheter med barnfamiljer eller yngre som behöver större boende samt att det införs en garanti i de kommunala bostadsbolagen om maximalt två månadshyror vid hyresavtalets upphörande.

Motionären föreslår därför att:

- Staden uppvakter regeringen och kräver åtgärder för att återigen få igång byggandet av hyreslägenheter i Sveriges tillväxtmotor Stockholm
- kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att skyndsamt och noggrant identifiera och undanröja de hinder som försenar eller omöjliggör ett snabbt ökat hyresbostadsbyggande inom allmännyttan och staden
- kommunfullmäktige genom stadens koncern och förvaltningar initierar ett ”Bostad matchningsprojekt” med centralupphandlade flyttjänster för äldre
- kommunfullmäktige genom koncernen tillser att rutiner säkerställs så att enskild som avflyttar från hyreslägenhet i allmännyttan aldrig kan behöva betala för mer än två månaders hyra vid flytt till annat boende, med inriktningen maximalt en månadshyra.

### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur underremitterat till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem samt Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

*Stadsledningskontoret* anser att staden har en aktiv hållning för att driva på och utveckla bostadsbyggandet i Stockholm och att en förstärkning gjorts för att upprätthålla bostadsbyggandet, framför allt med fokus på hyresrättsbyggande genom beslutet om stimulanspaketet för Stockholm.

*Exploateringsnämnden* anser att Sverige och världen befinner sig i en allt allvarligare lågkonjunktur som följd av finanskrisen. Krisen är särskilt kännbar för byggbranschen. Även om bostadsmarknaden för närvarande är svag har behovet av nya bostäder i Stockholm inte minskat. Prognoserna för Stockholms fortsatta tillväxt och befolkningsökning består.

*Stadsbyggnadsnämnden* delar inte motionärens bild av hyresrättsbyggandet i staden. Under en lång period har andelen hyresrätter bland nyproduktionen varit låg, men har de senaste åren ökat. För de närmaste åren kommer andelen hyresrätter i nyproduktionen att öka ytterligare.

*Stockholms Stadshus AB* anser att staden har en aktiv hållning när det gäller att driva på och utveckla bostadsbyggandet i Stockholm och att en förstärkning gjorts av framför allt hyresrättsbyggande i samband med antagandet av stimulanspaketet för Stockholm.

### *Mina synpunkter*

Jag delar motionärens syn att bostadsmarknaden i Stockholm ska präglas av tillgänglighet och rörlighet. Däremot håller jag inte med om verklighetsbeskrivningen i motionen. I likhet med stadsbyggnadsnämnden delar jag inte motionärens lägesbeskrivning av bostadsbyggandet i Stockholm och hyresrättsbyggandet i synnerhet. Fram till och med augusti 2009 har planer för cirka 10 200 bostäder godkänts eller antagits och planer för cirka 10 500 bostäder vunnit laga kraft. Under samma period har cirka 13 400 lägenheter påbörjats, varav 5 075 är hyresrätter. En fortsatt hög bostadsproduktion i stabilt tempo över konjunkturcyklerna måste säkerställas. För att underlätta nyproduktion av hyresrätter har den borgerliga majoriteten i Stockholm sänkt tomträttsavgälden för nyupplåtelse vid nya markanvisningar för hyresrätter tillfälligt till och med den 31 december 2011.

Redan i 2007 års budget gav sittande majoritet uppdraget att inventera ej lagstadgade krav som fördyrar och fördröjer bostadsbyggnadsprocessen. Som ett resultat av detta har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden sedan fått ansvar för att korta tiden för plan- och byggprocessen och utarbeta effektivare rutiner för koordineringen av tidplanerna för exploateringsavtal och planarbete. Vidare har stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att effektivisera remissförfarandet.

Med anledning av motionärens förslag till matchningsprojekt vill jag upplysa om att bostadsbolagen i budget för 2010 ges i uppdrag att utreda möjligheterna att underlätta för äldre eller rörelsehindrade att byta till en lägenhet i entréplan. Jag ställer mig dock tveksam till att Stockholms skattebetalare ska subventionera flytt hjälp för en enskild grupp.

Slutligen, i samband med att de tre bostadsbolagens interna köer samordnas skapas större möjligheter att göra bostadskarriär både för dem som önskar att flytta till större och till mindre bostad. Genom att också regelverken då harmoniseras kommer uppsägningstiden för samtliga tre bostadsbolagen att vara tre månader för hyresgäster som bott kortare tid än fem år i sin lägenhet och två månader för hyresgäster som bott längre än fem år. När en hyresgäst flyttar till serviceboende med biståndsbeslut kan bolaget besluta om kortare uppsägningstid.

Jag anser mot denna bakgrund att motionen kan anses besvarad.

## *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2008:75) av Leif Rönngren (s) om ökad rörlighet på bostadsmarknaden

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Avslå föredragande borgarråds förslag.
2. Bifalla motionen.
3. Därutöver anför följande.

Nybyggnationen har sjunkit drastiskt under de senaste tre åren samtidigt som den största generationen stockholmsbarn sedan fyrtio-talisterna flytta hemifrån och många andra flytta hit. Bostadssituationen för både äldre och yngre i Stockholm är hårt ansträngd, det kan vi alla vara överens om. Det är ett strategiskt misstag att sälja ut allmännyttan. Istället bör allmännyttan användas för att tillskapa nya hyresrätter på Stockholms bostadsmarknad. Bristen på studentbostäder är stor, vi vill underlätta möjligheterna att bygga studentbostäder och små billiga lägenheter.

De ansträngningar som gjordes under förra mandatperioden för att pressa ner produktionspriser och effektivisera byggprocessen bör återupptas.

De kommunala allmännyttiga bostadsbolagen, som idag inte klarar att uppnå sitt nyproduktionsmål, bör intensifiera byggandet.

Statliga investeringsstöd som syftar till att öka byggandet av hyresrätter och sänka boendekostnaderna i nyproduktionen bör införas.

Ombildningen av allmännyttan som leder till att redan betalda bostäder undandras bostadsmarknaden för hyresrätter ska avbrytas omedelbart.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

Motion (2008:75) av Leif Rönngren (s) om Ökad rörlighet på bostadsmarknaden anses vara besvarad med vad föredragande borgarråd sagt i detta utlåtande.

Stockholm den 18 november 2009

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANN-KATRIN ÅSLUND

Joakim Larsson

*Ylva Tengblad*

**Reservation** anfördes av *Roger Mogert, Malte Sigemalm, Mirja Rähä Järvinen, och Teres Lindberg* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av *Emilia Hagberg* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. 1. Avslå föredragande borgarråds förslag
2. 2. Bifalla motionen.
3. 3. Därutöver anföra följande.

Nybyggnationen har sjunkit drastiskt under de senaste tre åren samtidigt som den största generationen stockholmsbarn sedan fyrtiotalisterna flytta hemifrån och många andra flytta hit. Bostadssituationen för både äldre och yngre i Stockholm är hårt ansträngd, det kan vi alla vara överens om. Allmännyttan bör användas för att tillskapa nya hyresrätter på Stockholms bostadsmarknad. Bristen på studentbostäder är stor, vi vill underlätta möjligheterna att bygga studentbostäder och små billiga lägenheter.

De ansträngningar som gjordes under förra mandatperioden för att pressa ner produktionspriser och effektivisera byggprocessen bör återupptas. De kommunala allmännyttiga bostadsbolagen, som idag inte klarar att uppnå sitt nyproduktionsmål, bör intensifiera byggandet.

## ÄRENDET

I en motion (2008:75) yrkar Leif Rönngren (s) att kommunfullmäktige beslutar om åtgärder för ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Motionären skriver att hyresmarknaden i Stockholm har gått i stå. Detta beror enligt motionären dels på att de statliga räntesubventionerna för nyproducerade lägenheter tagits bort och dels på att hyresrättsbeståndet minskat till följd av ombildningar och minskat hyresrättsbyggande. Detta har enligt motionären medfört att möjligheterna att göra bostadskarriär försvårats och att bristen på bostäder i förlängningen innebär problem för arbetsmarknaden.

Motionären skriver att åtgärder som till rimliga kostnader skulle underlätta rörligheten på bostadsmarknaden är att matcha äldre ensamstående i större hyreslägenheter med barnfamiljer eller yngre som behöver större boende samt att det införs en garanti i de kommunala bostadsbolagen om maximalt två månadshyror vid hyresavtalets upphörande.

Motionären föreslår därför att:

- Staden uppvaktar regeringen och kräver åtgärder för att återigen få igång byggandet av hyreslägenheter i Sveriges tillväxtmotor Stockholm
- kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att skyndsamt och noggrant identifiera och undanröja de hinder som försenar eller omöjliggör ett snabbt ökat hyresbostadsbyggande inom allmännyttan och staden
- kommunfullmäktige genom stadens koncern och förvaltningar initierar ett ”Bostad matchningsprojekt” med centralupphandlade flyttjänster för äldre
- kommunfullmäktige genom koncernen tillser att rutiner säkerställs så att enskild som avflyttar från hyreslägenhet i allmännyttan aldrig kan behöva betala för mer än två månaders hyra vid flytt till annat boende, med inriktningen maximalt en månadshyra.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur underremitterat till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem samt Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 20 april 2009 har i huvudsak följande lydelse.

I Budget 2009 med inriktning för åren 2010 och 2011 anges att stadens utgångspunkt är att staden kan och bör bidra till sänkta kostnader genom att tillåta bebyggelse på mark som inte är förenad med höga kostnader för sanering och överdäckning. Högre exploatering och mindre detaljrika krav från staden är andra åtgärder för att sänka boendekostnaderna. Byggföretag som bygger hyresrätter ska erbjudas valfrihet genom möjligheten att välja mellan upplåtelse med tomträtt eller att köpa tomten.

Bostadsbyggandet har under 2008 fortsatt i hög takt och under 2008 färdigställdes cirka 5 200 lägenheter vilket är den högsta noteringen sedan 1975. Den vikande konjunkturen har inneburit en risk för en nedgång i bostadsbyggandet varför kommunfullmäktige den 30 mars 2009 beslutat om ett stimulanspaket för att möta lågkonjunkturen med en rad åtgärder för att upprätthålla bostadsbyggandet, framför allt med fokus på hyresrättsbyggande. Åtgärder ska vidtas för att snabba på processerna för den pågående nyproduktionen av bostäder i de kommunala bostadsbolagen, så att målet om 6 000 nyproducerade hyresrätter under mandatperioden säkerställs. För att stimulera bostadsbyggande i privat regi har staden öppnat upp för lägre krav på medfinansiering av kommunala angelägenheter. Tomträttsavgälden vid nyupplåtelse har sänkts i enlighet med beslut i kommunfullmäktige den 26 januari 2009 och staden ska i nära samverkan med byggherrar säkerställa att arbetet med detaljplaner fokuserar på projekt som kan realiseras i närtid. Vidare kan kommunal mark som anvisats och som byggherren inte börjat bygga på anvisas till annan byggherre.

Under perioden oktober 2006 till och med december 2008 har sammantaget cirka 11 900 lägenheter påbörjats i nyproduktion. Stadsledningskontoret bedömer att det finns ett fortsatt intresse hos byggherrar att bygga hyresrätter. Av de markanvisningar som gjordes 2008 motsvarade cirka 40 procent hyresrätter. Mellan 2006 och 2008 har stadens bostadsbestånd genom nyproduktion och ombyggnad netto ökat med cirka 8 000 lägenheter. Bostadsbeståndets fördelning mellan olika upplåtelseformer har dock varit konstant under perioden, vilket innebär en hyresrättsandel på 51 procent. Omvandlingen av hyresrätt till bostadsrätt i de kommunala bolagen får sannolikt effekt på antalet hyresrätter de närmsta åren. Detta är dock beroende på i vilken utsträckning de boende väljer att fullfölja ombildningarna.

I kommunfullmäktiges budget 2009 med inriktning för 2010 och 2011 anges för de kommunala bostadsbolagen att fastighetsbeståndet ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning och att bostadsbolagen ska bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter. Detta innebär att stadens bostadsbolag har direktiv som möjliggör såväl köp som försäljning av fastigheter. Stadsledningskontoret instämmer med motionären att en konsekvens av en försäljning är att hyresgäster i stadens bostadsbolag förlorar sin

kötider i bolagens interna bytesköer. För att möjliggöra att hyresgästerna i stadens bostadsbolag får behålla sina kötider då omfördelningar av beståndet mellan bolagen görs, beslutade koncernstyrelsen den 17 mars 2009 att ge Stockholms stads bostadsförmedling i uppdrag att tillsammans med stadens bostadsbolag samordna bolagens internköer. Detta möjliggör för hyresgäster inom stadens bostadsbolag att få behålla sina kötider samtidigt som utbudet av lägenheter totalt sett ökar genom en gemensam kö.

Vad gäller garanti för uppsägningstider så förutsätter stadsledningskontoret att bolagen gör vad som krävs för att minimera uppsägningstiden för respektive hyresgäst. Bland annat tillämpar AB Stockholmshem en kortare uppsägningstid för hyresgäster som bott längre tid än tio år i samma lägenhet och flyttar via internkön och AB Familjebostäder tillämpar en månads uppsägningstid för dödsbon och för personer som flyttar till särskilt vårdboende. Om stadens bostadsbolag ensidigt skulle införa kortare uppsägningstider skulle detta få effekter för den inflyttande hyresgästen som hos en privat värd fortfarande har tre månaders uppsägningstid. Förslaget förutsätter därmed en generell förändring för hela hyresmarknaden vilket skulle kunna slå hårt för hyresvärdar på marknader där det finns ett överskott av lägenheter. De hyresförluster som skulle uppstå till följd av ett sådant förslag skulle också belasta hela hyresgästkollektivet.

Stadsledningskontoret anser vidare att förslaget om en gemensam internkö för stadens tre bostadsbolag innebär större möjligheter att göra bostadskarriär både för de som önskar att flytta till större och de som önskar byta till en mindre bostad. Att genomföra ett särskilt matchningsprojekt mellan äldre personer och yngre och barnfamiljer och att i samband med det erbjuda flytt hjälp till äldre kan innebära en konflikt med den kommunala likställighetsprincipen.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att staden har en aktiv hållning för att driva på och utveckla bostadsbyggandet i Stockholm och att en förstärkning gjorts för att upprätthålla bostadsbyggandet, framför allt med fokus på hyresrättsbyggande genom beslutet om stimulanspaket för Stockholm.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motionen får anses besvarad med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2009 enligt förslag av ordföranden Petter Lindfors (m) och ledamoten Gulan Avci (fp):

1. Kontorets förslag till beslut godkänns delvis som svar på kommunstyrelsens remiss,
2. Därutöver anförs följande:

Sverige och världen befinner sig i en allt allvarligare lågkonjunktur som följd av



finansskrisen. Krisen är särskilt kännbar för byggbranschen. Även om bostadsmarknaden för närvarande är svag har dock behovet av nya bostäder i Stockholm inte minskat. Prognoserna för Stockholms fortsatta växt och befolkningsökning består. Motionärens konstaterande att blandade bostadsformer är nödvändiga för en rörlig bostadsmarknad som kan hantera en omfattande inflyttningar mot den bakgrunden korrekt. Hans svartmålning av den förda politiken och dess konsekvenser är det däremot inte. Stockholms stad har på kort tid vidtagit omfattande åtgärder för att även under kärvare ekonomiska förhållanden säkerställa att efterfrågan på bostäder kan mötas. Ett paket med investeringar på 20 miljarder kronor har nyligen antagits av kommunfullmäktige för att stimulera ekonomin och upprätthålla bostadsbyggnadstakten. Dessa investeringar möjliggörs inte minst av den aktiva fastighetsförvaltning som motionären kritiserar. En annan del i åtgärdsbatteriet är att stimulera nyproduktion av just de av motionären efterlysta hyresrätterna genom att under en treårsperiod halvera tomträttsavgälden vid nyupplåtelse. Staden har således agerat kraftfullt för att möta konjunkturedgången och säkerställa en långsiktigt hållbart takt i bostadsbyggande. Exploateringsnämnden ställer sig dock tveksam till de statliga kreditgarantier som aviserats av Statens Bostadskreditnämnd (BKN). Det är förvisso angeläget att avhjälpa finansskrisen och åstadkomma balans på kreditmarknaderna så att ekonomiskt sunda investeringar kan finna finansiering. Omfattande statliga kreditgarantier för bostadsprojekt riskerar emellertid att snedvrیدا och därmed på sikt skapa nya problem på bostadsmarknaden, varför sådana åtgärder i det möjligaste bör undvikas.

*Reservation* anfördes av Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Ann-Margarethe Livh (v), *bilaga 1*.

*Reservation* anfördes av Torkel Tigerschiöld (mp), *bilaga 1*.

*Ersättningsuttrande* gjordes av Håkan Thorén (kd), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 30 mars 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret vill framhålla att bostadsbyggandet i Stockholm, som tas upp i motionen under flera år har varit mycket intensivt. Antalet markanvisade lägenheter under perioden 2004 till och med 2008 har varit följande.

År	2004	2005	2006	2007	2008
Antal lgh	10349	4892	2707	3017	2988

Under de senaste åren har det skett en förskjutning mot det marknadsprissatta bostadsrättsbyggandet. Det har varit svårt att få ekonomi i hyresrättsbyggande. I ett par

fall under senare år har kommunala bostadsbolag, med stadens medgivande, avstått del av sitt projekt till en bostadsrättsbyggare som av staden förvärvat sin del av marken. Tillsammans har man bearbetat projektet och på så sätt gjort det genomförbart.

#### *Finanskris och lågkonjunktur*

Efter den internationella finanskris som ganska plötsligt blossade upp under hösten 2008 har tillväxten i världsekonomin mattats av. Byggbranschen som är mycket kapitalkrävande blir alltid starkt påverkad av konjunktursvängningar. Finanskrisen och lågkonjunkturen påverkar särskilt bostadsrättsmarknaden. Situationen har därför i vissa fall blivit något av det omvända mot vad som gällt tidigare. Minskad efterfrågan på nyproducerade bostadsrättslägenheter har medfört att en del påbörjade men ej färdiga bostadsrättsprojekt har övergått till hyresrätt. Det har då från byggherrens sida handlat om att söka mildra de ekonomiska effekterna av den lägre efterfrågan. Inför 2009-2010 kommer ytterligare fokus att läggas på hyresrättema. Stadens bostadsbolag har fått i uppdrag att öka sin nyproduktion. Intresset bland privata byggföretag att bygga hyresrätter har också ökat. Men marknadsutvecklingen är svårbedömd. Flera faktorer påverkar och olika scenarier vad gäller bostadsbyggandet och dess fördelning mellan bostadsrätt och hyresrätt är möjliga.

#### *Inventering av hinder för bostadsbyggandet*

Vad gäller motionärens förslag att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att skyndsamt och noggrant identifiera och undanröja de hinder som försenar eller omöjliggör ett snabbt ökat hyresbostadsbyggande inom allmännyttan och staden, vill kontoret erinra om att fullmäktige redan i 2007 års budget lämnade ett uppdrag om att inventera ej lagstiftade krav som fördyrar och fördröjer bostadsbyggnadsprocessen. I årets budget har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fått ansvar för att korta tiden för plan- och byggprocessen och utarbeta effektivare rutiner för koordineringen av tidplanerna för exploateringsavtal och planarbetet, då har stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att effektivisera remissförfarandet. Budgetuppdragen har tillkommit efter remissbehandling av en av stadsledningskontoret under våren 2008 genomförd utredning om kortare plan- och byggprocess mm. Uppdragen innebär att den praktiska tillämpningen av plan- och bygglagen ska förenklas så att planprocessen effektiviseras utan minskat inflytande för medborgarna. Målet är att tiden från start- PM till beslutad detaljplan på sikt ska halveras jämfört med 2006. Därför ska ett antal åtgärder som underlättar arbetet med underlag och beslut som bistår denna process genomföras under 2009. Bland annat ska enkelt planförfarande få ökad tillämpning, det ska ske ökad delegation samt effektivare remissförfarande. Remisstiden ska enligt budgeten vara absolut och sträcka sig till sex veckor för normala planförfaranden och till tre veckor för enkla. Exploateringskontoret kommer att återkomma till näranden med förslag till vissa ändringar av delegationsordningen för att möta kraven på snabbare plan- och exploateringsprocess. Även statsmaktemas utformning av ”spelreglerna” för samhällsplanering, byggande och boende har betydelse för bostadsbyggandet och aktörerna på bostads och fastighetsmarknaden. Exempelvis kan finansie-

ringsförutsättningar och olika slag av lagstiftning utformas så att byggande eller förvaltning underlättas eller försvåras. En systematisk omvärldsbevakning och lobbying gentemot statsmakterna för att tillvarata stadens intressen kan vara av betydelse.

#### *Statliga stimulansåtgärder*

Vad gäller finansierings förutsättningarna för bostadsbyggandet kan nämnas att regeringen, för att dämpa krisens skadeverkningar inom den finansiella sektorn, ställt upp ett omfattande garantiprogram varigenom kreditinstitut erbjuds statliga garantier för sin upplåning. Vidare har Riksbanken kraftigt sänkt sin reporänta vilket har lett till lägre bolåneräntor.

Dessutom har Statens Bostadskreditnämnd (BKN) fått regeringens uppdrag att analysera om det finns behov av att anpassa BKN:s garantiprodukter och/eller ta fram nya produkter mot bakgrund av den finansiella krisen. BKN:s roll är bl.a. att underlätta bostadsbyggandet genom att lämna statliga kreditgarantier, dvs. en försäkring som långivare kan teckna för lån till ny- eller ombyggnad av bostäder.

BKN överlämnade en första rapport till regeringen i januari 2009. BKN fram håller att bostadsbyggandet har minskat till nivåer som ligger under de långsiktigt önskvärda och att det under rådande kris är svårt att bedöma utvecklingen under den närmaste tiden framöver. Det krävs enligt BKN att priser i alla led av byggprocessen anpassas till en minskad efterfrågan, innan någon förändring kan väntas. Till den del nya bostadsprojekt hindras av svårigheter att finna finansiering, är enligt BKN:s statliga kreditgarantier en lämplig åtgärd.

BKN bedömer att det finns efterfrågan på statliga garantier för lån under byggtiden var för ett sådant förslag presenteras. Idag får BKN ställa ut garantier först när en byggnad är färdigställd. Garantier under byggtiden förväntas vara av särskild nytta för mindre byggherrar och därmed bidra till förbättrad konkurrens på bostadsmarknaden. Regeringen väntas enligt BKN ge besked i frågan inom kort.

Vidare har BKN skisserat en temporär garanti för lån till osålda bostadsrättslägenheter, som utgör en belastning i de byggande företagen, och ser nu närmare på för- och nackdelar med ett sådant garantiprogram. BKN bedömer att sådana garantier kan medföra att ett antal bostadsrättsprojekt som redan är planerade och projekterade kan komma att påbörjas under innevarande år.

Frågan om långsiktigt syftande åtgärder för att förbättra marknadernas funktions-sätt avseende betalnings- och värdesäkring ingår i det uppdrag BKN ska avrapportera till regeringen i oktober 2009. BKN har i december 2008 hos regeringen också föreslagit ett garantiprogram för upprustningslån till flerbostadshus inom en ram på 20 miljarder kronor med en möjlighet att subventionera garantiavgifter upp till totalt 500 miljoner kronor.

Exploateringskontoret ser positivt på BKN-förslagen om utvidgade statliga kreditgarantier av olika slag. Inte minst synes den skisserade lånegarantin med säkerhet i osålda bostadsrättslägenheter, som enligt BKN kan beslutas av myndigheten inom ramen för befintligt bemyndigande, kunna få betydelse för bostadsbyggande i Stockholm. Staden bör följa utvecklingen av förslagen och, om de genomförs, vilka effekter

de får på byggandet.

#### *Stadens stimulanspaket*

Även Stockholms stad har med anledning av finanskrisen initierat omfattande åtgärder för att simulera bl.a. bostadsbyggande. I december 2008 aviserade stadens ledning en satsning på att tidigarelägga investeringar i nyproduktion av bostäder och infrastruktur samt upprustningar av bostäder om 20 miljarder kronor för perioden 2009-2013.

I stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 10 februari 2009, "Stimulans för Stockholm och nämndernas verksamhetsplaner med budget för 2009", anges att för att uppnå vision 2030 görs nu en intensiv satsning för att långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad. Stadens satsning ska även motverka rådande lågkonjunktur. Stimulerande åtgärder inriktas framför allt på investeringar och reinvesteringar i bostäder och infrastruktur samtidigt som nyproduktion av hyresrätter underlättas i och med satsningen stärks staden inför utmaningen att nå en miljon invånare år 2030.

Exploateringskontoret bedömer att stimulanspaketet kommer att förbättra förutsättningarna för exploateringsnämnden att fortsätta upprätthålla ett högt bostadsbyggande i jämn takt. Förutsättningarna för bostadsbyggandet kommer även att underlättas av den av fullmäktige i januari beslutade tillfälliga nedsättningen av tomträttsavgälderna vid nya markanvisningar för flerbostadshus. I tjänsteutlåtande om budget 2010-2012 redovisar kontoret sina närmare bedömningar om bostadsbyggandet och investeringsbehovet framöver. Både statsmakterna och Stockholms stad har alltså, efter att den remitterade motionen presenterades, redan vidtagit flera åtgärder i syfte att bl.a. stimulera bostadsbyggandet.

#### **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2009 att hänvisa till tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

*Reservation* anfördes av Teres Lindberg (s), Arhe Hamednaca (s), Jan-Olof Gustavsson (s), Irja Thofvesson (s), Cecilia Obermüller (mp) och Maria Hannäs (v), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 7 april 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret delar inte Leif Rönngrens bild av hyresrättsbyggandet i staden. Under en lång period har andelen hyresrätter bland nyproduktionen varit låg, men har de senaste åren ökat. För de närmaste åren kommer andelen hyresrätter i nyproduktionen att öka ytterligare. De kommunala bostadsbolagen har fått både resurser

och uppdrag att öka takten i byggandet. De har bland annat köpt projekt som planerats som bostadsrätter av andra byggbolag. Planberedskapen inom staden är god och kontorets bedömning är att de kommunala bolagen kommer att kunna klara av sitt utökade beting.

Förslaget om att erbjuda flytthjälp för att få äldre att byta till mindre lägenheter har diskuterats tidigare men aldrig realiserats. Förutom att det troligen är mycket resurskrävande väcker det frågor om intrång i den personliga integriteten. Inom bostadsbolagen tillämpas redan kortare uppsägningstid än de lagstadgade tre månaderna inom internkön, dock med olika tillämpning. Hos alla tre bolag gäller att en hyresgäst som bott en längre tid hos företaget får kortare uppsägningstid vid flytt via internkön. Tiderna varierar och antalet månaders uppsägningstid varierar också.

Kommunfullmäktige väntas den 20 april 2009 ta ställning till ett förslag från Stockholms Stadshus AB om att ge bostadsförmedlingen ett uppdrag att tillsammans med bostadsbolagen samordna bolagens internköer. Formerna för den gemensamma administrationen och synkroniseringen av regelverken ska utredas vidare. Med hänvisning till vad kontoret ovan anfört föreslår kontoret att motionen ska anses besvarad.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** tjänsteutlåtande daterat den 16 april 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen anser, i likhet med motionären, att statliga stöd gynnar bostadsbyggandet i Stockholm framför allt för att produktionskostnaderna är högre i staden i jämförelse med övriga landet. På längre sikt är dock inte detta rätt åtgärd eftersom det i sin tur kan bli kostnadsdrivande i produktionsledet och motverkar fastighets- och byggbolagens incitament att effektivisera produktionsprocesserna. Stadens bostadsbolag verkar för att kostnadseffektivisera i nyproduktionsskedet genom modul- och seriebyggnation i ett antal pågående nyproduktionsprojekt men också i förvaltningskedet genom bl.a. energieffektiviseringsprojekt. Det är dessa åtgärder som långsiktigt ger billigare hyresbostäder och lägre boendekostnader. Mindre detaljrika krav från staden är andra åtgärder staden kan vidta för att sänka boendekostnaderna.

Koncernledningen delar bolagens uppfattning om att stimulansåtgärder redan vidtagits avseende ökad nyproduktion av hyresbostäder genom satsningen på Stimulans för Stockholm (beslut i kommunfullmäktige den 30 mars 2009). I den justerade budgeten för 2009 har bolagens mål avseende nyproduktion utökats med ca 1000 lägenheter per år och investeringsramen utökats. Koncernledningen vill dock framhålla vikten av att stadens bostadsbolag främst kompletterar med nyproduktion av hyresbostäder i områden där man inte redan idag är tungt representerade. Åtgärder måste också vidtas för att snabba på processerna för den pågående nyproduktionen av bostäder i stadens bostadsbolag, så att målet om 6 000 nyproducerade hyresrätter under mandatperioden säkerställs.

I kommunfullmäktiges budget 2009 med inriktning för 2010 och 2011 anges för de kommunala bostadsbolagen att fastighetsbeståndet ska utvecklas genom aktiv fastighetsförvaltning och att bostadsbolagen ska bidra till Stockholms försörjning av hyresrätter. Detta innebär att bostadsbolagen har direktiv som möjliggör såväl köp som försäljning av fastigheter. Koncernledningen konstaterar liksom motionären att försäljningar medför att hyresgäster i stadens bostadsbolag förlorar sin kötid i bolagens interna bytesköer. Försäljningarna medför dock en stärkt finansiell ställning hos stadens bolag, vilket i sin tur möjliggör förvärv och ökad nyproduktion, vilket på längre sikt ökar utbudet för samtliga hyresgäster i Stockholm genom byten på den öppna marknaden. Bostadsförmedlingen har, i enlighet med koncernstyrelsens beslut den 17 mars 2009, fått i uppdrag att tillsammans med stadens bostadsbolag samordna bolagens internköer. Detta möjliggör för hyresgäster inom stadens bostadsbolag att få behålla sina kötider, samtidigt som utbudet av lägenheter totalt sett ökar i en gemensam kö.

Avseende minskade uppsägningstider så anger bolagen att de gör vad som krävs för att minimera uppsägningstiden för respektive hyresgäst. Bland annat tillämpar Stockholmshem och Svenska Bostäder en kortare uppsägningstid för hyresgäster som bott en längre tid i samma lägenhet och flyttar via internkön. Familjebostäder tillämpar en månads uppsägningstid för dödsbon och för äldre personer som flyttar till särskilt vårdboende. Om stadens bostadsbolag ensidigt skulle införa kortare uppsägningstider skulle detta få effekter för den inflyttande hyresgästen, som hos en privat värd fortfarande har tre månaders uppsägningstid. Förslaget förutsätter därmed en generell förändring på hela hyresmarknaden, vilket skulle kunna slå hårt för hyresvärdar på marknader där det finns ett överskott av lägenheter. Koncernledningen bedömer liksom Bostadsförmedlingen att uppsägningstiden inom de interna köerna kan minskas ytterligare genom den föreslagna samordningen av internköerna.

Koncernledningen bedömer att förslaget med en gemensam internkö för stadens tre bostadsbolag innebär större möjligheter att göra bostadskarriär både för de som önskar att flytta till större och de som önskar byta ner sig till en mindre bostad. Att genomföra ett särskilt matchningsprojekt mellan äldre personer och yngre och barnfamiljer och att i samband med det erbjuda flytthjälp till äldre skulle kunna innebära en konflikt med den kommunala likställighetsprincipen.

Sammantaget anser koncernledningen att staden har en aktiv hållning när det gäller att driva på och utveckla bostadsbyggandet i Stockholm och att en förstärkning gjorts, av framförallt hyresrättsbyggandet, i samband med antagandet av stimulanspaketet för Stockholm.

Underremisser

#### *Stockholms stads bostadsförmedling AB*

Bostadsförmedlingen har under hösten 2008 besvarat remisser från kommunstyrelsen rörande två motioner från Leif Rönngren angående intern kötid samt bostad matchning som även tas upp i denna motion. Det gäller styrelseärende nr 026/2008

”Remiss om motion 2008:26 om bibehållen intern kötid i fastigheter som tvångsprivatiseras, dnr 316-803/2008” (bilaga 1) samt styrelseärende nr 021/2008 ”Remiss om motion 2008:27 om inrättandet av projekt Bostad Matchning, dnr 316-804/2008” (Bilaga 2)

Vad gäller uppsägningstiden vill bostadsförmedlingen framhålla att det inte är några som helst problem att lämna hyresgästförslag från bostadskön om lägenheten inkommer med en månad till inflyttningsdatum. En stor andel av lägenheterna från de kommunala bostadsbolagen i Stockholm kommer redan idag in till bostadsförmedlingen med kortare tid än en månad till inflyttning. Problemet uppstår oftast för successionslägenheter efter internbyten i bostadsbolagens internbytesköer. Den sista ledigblivna lägenheten i denna byteskedja ankommer till bostadsförmedlingen med mycket kort tid till inflyttning. Den sökande från bostadskön som har kontrakt på en annan lägenhet, får då betala dubbelhyra. Om denna lägenhet lämnas direkt till bostadsförmedlingen stannar dubbelhyran vid en månad.

#### *AB Familjebostäder*

AB Familjebostäder har nyligen fått utökad beting när det gäller nyproduktion av hyresrätter: 750 lgh under 2009 och 650 lgh under 2010. Skall denna högre ambitionsnivå nås krävs en bättre planberedskap som möjliggör ett ökat antal markanvisningar för produktion av hyresrätter. De markanvisningar som bolaget har tilldelats räcker inte för att uppnå beslutad ambitionsnivå. Flera av de aktuella byggena kan inte påbörjas då planhandläggare på stadsbyggnadskontoret saknas för projekten. Utökade handläggareresurser på såväl exploateringskontor som stadsbyggnadskontor är en förutsättning för att kunna höja planberedskapen och öka bostadsproduktionen. En annan möjlighet är att Familjebostäder ges förutsättningar att inköpa bostadsprojekt från företag som inte anser sig klara av att genomföra projekten.

Motionären föreslår även att staden ska medverka till att matcha äldre ensamstående personer som bor i stora hyreslägenheter, med barnfamiljer som behöver större boende. För att underlätta och stimulera de äldres flytt till mindre lägenheter föreslås att staden erbjuder de äldre kraftigt subventionerad flytthjälp.

Motionären utgår ifrån att det finns en större grupp ensamstående pensionärer som idag bor i större hyreslägenheter enbart av den anledningen att de inte har råd att flytta. AB Familjebostäder delar inte denna uppfattning. Äldre personer i hyreslägenheter har sällan sådan ekonomi att de kan bo kvar i en större lägenhet än vad de behöver. Att varje månad betala betydligt mer i hyra än nödvändigt blir på ganska kort tid dyrare än att bekosta en flytt. Hindret för flytt kan oftare bero på brist på mindre lägenheter i det område man bor. Ett vanligt önskemål från äldre är att kunna bo kvar i samma bostadsområde. I en del fall kan det även handla om att man bott väldigt länge i samma lägenhet och har svårt utifrån känslomässiga skäl att byta till en mindre.

Familjebostäder ställer sig därutöver tveksam till om det idag finns lagstöd för att kommunen skall kunna erbjuda subventionerad flytthjälp till alla äldre. Att som motionären föreslår endast erbjuda det till äldre som byter en stor hyreslägenhet mot en mindre är knappast i överensstämmelse med kommunallagens likabehandlingsprincip.

Slutligen föreslås att koncernen tillser att rutiner säkerställs så att enskild som avflyttar från hyreslägenhet i allmännyttan aldrig kan behöva betala mer än två månaders hyra vid flytt till annat boende, med inriktning på maximalt en månads hyra. Idag är det möjligt att få kortare uppsägningstid om lägenheten är disponibel för inflyttning tidigare. Detta förutsätter dock att det går att förmedla lägenhet till en ny hyresgäst inom denna tid. För de lägenheter som under 2008 förmedlades av bostadsförmedlingen var den genomsnittliga tiden från annonsering till inflyttning drygt 2 månader. I de flesta fall behövs de tre månaderna innan nästa hyresgäst kan flytta in. I genomsnitt kallas 40 – 60 hushåll till visning av varje lägenhet för att möjliggöra förmedling.

De fall där en månads uppsägning tillämpas är för dödsbon och för äldre personer som flyttar till särskilt vårdboende. I dessa fall accepterar Familjebostäder en hyresförlust. En generell tillämpning av kortare uppsägningstid skulle innebära kraftigt ökade hyresförluster som skulle drabba hela hyresgästkollektivet.

#### *AB Stockholmshem*

Stockholmshem tillämpar redan idag en kortare uppsägningstid på en månad för trogna och skötsamma hyresgäster som bott längre tid än 10 år i samma lägenhet och flyttar via internkön hos Stockholmshem, det tillhör god kundvård. En uppsägningstid på en månad är givetvis mycket positivt för hyresgästens del men medför i många fall att bolaget står med en outhyrd lägenhet vilket förorsakar hyresförluster.

Man måste också ta hänsyn till att det tar olika lång tid att hyra ut olika lägenheter, det kan variera kraftigt efter bostadsefterfrågan i stort, läge och hyresnivå. Vidare behöver naturligtvis hyresgästen en rimlig tid för att bestämma sig för en viss lägenhet.

Vi ser inte heller, mot bakgrund av det ovan sagda, några skäl att ge hyresgäster som flyttar från bolaget någon ”rabatt” på uppsägningstiden.

Det förtjänar att påpekas, att det givetvis är möjligt för en hyresgäst att acceptera en tidigare inflyttning, men oftast har denne en uppsägningstid på tre månader. Om vi ensidigt skulle införa två eller en månads uppsägningstid och om den blivande hyresgästen redan har ett ordnat boende skulle han då riskera ytterligare någon eller några månaders dubbla boendekostnader för sin egen del. Motionärens förslag förutsätter således en generell förändring på hela hyresmarknaden. Ett sådant genomförande skulle dock kunna slå hårt mot hyresvärdar på andra marknader där man har ett överskott av hyresrätter och hyresvärderna behöver tid på sig för att få nya hyresgäster.

Alla hyresgäster som bor hos Stockholmshem står automatiskt i vår interna kö där de har möjlighet att söka en lägenhet som passar deras nuvarande livssituation bättre. Många äldre och rörelsehindrade har också möjlighet att genom bostadsförmedlingen få förtur till en lägenhet som är bättre anpassad till deras behov.

Stockholmshem erbjuder också våra egna och externa hyresgäster att annonsera gratis på ”Bytesannonser” på vår hemsida, där man kan matcha sina önskemål, exempelvis sådana som nämns i motionen. På Bytesannonserna finns normalt 200-300 bytesförslag som får ligga kvar i två veckors tid, med möjlighet till förlängning. I övrigt på marknaden finns bytesajter där olika önskemål kan paras ihop i väl fungerande sy-



stem.

En subvention av flyttkostnader för äldre personer är en i sig sympatisk tanke för att kunna utnyttja det totala bostadsbeståndet på ett bättre sätt, men riskerar att komma i konflikt med den kommunala likställighetsprincipen. Denna fråga bör därför utredas vidare.

Ett förslag, som tidigare framförts av bolaget och som också skulle kunna leda till större omsättning på bostadsmarknaden, är att möjliggöra att en person som blir berättigad till bostadsanpassningsbidrag i stället skulle kunna välja att få flyttbidrag till en bättre tillgänglig bostad som inte behöver anpassas.

I koncernstyrelsens beslut 2009-03-17 gavs Bostadsförmedlingen i uppdrag att, i samråd med bostadsbolagen, samordna bolagens internköer. I samband med detta arbete skulle motionärens olika förslag kunna tas upp för vidare överväganden.

#### *AB Svenska Bostäder*

Svenska Bostäder har, som sagts i tidigare remissvar, ingen invändning mot att staden inrättar någon form av matchningssajt. Ett steg i den riktningen tas just nu med det uppdrag som lagts på Bostadsförmedlingen att samordna de tre bolagens interna förmedling. Förslaget om subventionerade flyttjänster till äldre har vi heller ingen invändning mot. Vi förutsätter då att kostnaden för detta inte belastar bolaget utan att detta helt finansieras inom stadens egen budget.

När det gäller regler för uppsägningstid är dessa fastställda genom lag och avtal vilka Svenska Bostäder inte ser någon anledning att ändra på. För hyresgäster som flyttar från en lägenhet hos oss tillämpar vi lagens regler om tre månaders uppsägningstid. Hela processen med förmedling av lägenheten och godkännande av den nya hyresgästen tar i de flesta fall några månader. Att få till stånd rutiner som snabbar på detta är svårt. Vi vill att förmedlingen skall ske så rättvist som möjligt och den nya hyresgästen skall ha rimlig tid på sig att titta på lägenheten och att överväga erbjudandet samt att få fram alla nödvändiga uppgifter om inkomst mm.

Att generellt tillämpa kortare uppsägningstider skulle medföra ökade kostnader för bolaget i form av "tomhyror" och dessutom en ökad press och större grad av osäkerhet för de bostadssökande. Vid byten genom vår interna boförmedling tillämpar vi dock regler om kortare uppsägningstid för att underlätta för trogna hyresgäster att förändra sitt boende utifrån ändrade behov. Har man bott i samma lägenhet i mer än sju år har man alltid bara en månads uppsägningstid när man flyttar internt via vår egna byteskö. Detta är ett kunderbjudande som syftar till att uppmuntra till långa boendetider samtidigt som det underlättar när man väl bestämmer sig för att flytta men vill vara kvar som kund hos oss.

## RESERVATIONER M.M.

### Exploateringsnämnden

*Reservation* anfördes av Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s) med hänvisning till sitt förslag enligt följande.

1. Motionen bifalls.
2. Därutöver anføres följande:

Visserligen handlar en del av motionens krav sådant som bostadsbolagen ansvarar för. Men motionären tar upp frågor som kan vara viktiga för helheten när det gäller bostadsbyggande och tillgången på bostäder i staden. Den ekonomiska situationen som råder just gör att det är extra viktigt med helhetsgrepp och de föreslagna åtgärderna handlar just om det.

*Reservation* anfördes av Ann-Margarethe Livh (v) med hänvisning till sitt förslag enligt följande.

1. Motionen bifalls.
2. Därutöver anføres följande:

Drygt 250 000 människor står i bostadskön och efterfrågar hyreslägenheter, Förutom motionärens förslag bör omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter stoppas så att inte fler hyreslägenheter försvinner från hyresmarknaden. Vi vill också understryka att effektiviseringen av planprocessen inte får leda till att stockholmarnas möjligheter till inflytande i planprocessen minskar.

*Reservation* anfördes av Torkel Tigerschiöld (mp) med hänvisning till kontorets förslag.

*Ersätтарыttrande* gjordes av Håkan Thorén (kd) som instämmer i förslagen från (m) och (fp).

### Stadsbyggnadsnämnden

*Reservation* anfördes av Teres Lindberg (s), Arhe Hamednaca (s), Jan-Olof Gustavsson (s), Irja Thofvesson (s), Cecilia Obermüller (mp) och Maria Hannäs (v) enligt följande

Vi föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att bifalla motionen samt därutöver anföra följande:

Rörligheten på Stockholms bostadsmarknad har fått sig en rejäl törn till följd av den moderatledda majoriteten på såväl riksnivå I som i Stockholm. Borttagandet av investeringsstöd och räntebidragen i kombination med att den högerledda majoriteten i stadshuset tillämpat en markanvisningspolicy som inneburit att mark sålts till högstbjudande har tillsammans inneburit att hyresrättsproduktion helt enkelt inte kunnat bli lönsamt. Mellan 2007 till 2008 har knappast några markanvisningar blivit hyresrätter. Att den stundande lågkonjunkturen tillåter att allmännyttan får rädda en annars fallande bostadsproduktion är ingen långsiktig lösning utan i allra högsta grad tillfällig.



## KOMMUNFULLMÄKTIGE

### Motioner

2008:75

2008:75

#### **Motion av Leif Rönngren (s) om åtgärder för ökad rörlighet på bostadsmarknaden**

*Dnr 316-2445/2008*

Efter det framgångsrika arbete som bedrevs inom ramen för 20.000 bostäder projektet så har hyresbostadsmarknaden återigen gått i stå. Dels beror detta på den borgerliga regeringen och de Stockholms- och tillväxtfientliga besluten att ta bort möjligheten till ränteavdragen - och räntesubventionerna för ny producerade hyreslägenheter. Och dels det borgerliga Stockholmsvanstyret som istället för att bygga nya hyreslägenheter har prioriterat att ombilda hyreslägenheter till bostadsrätter och samtidigt avyttrat tusentals hyreslägenheter till privata intressen.

Konsekvensen av den borgerliga politiken sammantaget är att det finns färre hyreslägenheter än tidigare, att det inte byggs nya hyreslägenheter och att möjligheten att göra bostadskarriär försvårats genom att flyttkedjorna brutits och hyreslägenheten åter är en reell bristvara.

Hyresgäster i utsålda fastigheter tappar sin intern - kötid och kan inte längre efterfråga en byteslägenhet inom den stockholmska allmännyttan. Ungdomars inträde på bostadsmarknaden försvåras då det saknas billiga hyresrätter och brett utbud i olika delar av staden. Äldre Stockholmare som planerat inför sitt åldrande och sparat ihop kötid under många år, får plötsligt börja om köandet och ställa sig bland de övriga hundratusentals köande i bostadsförmedlingen.

I förlängningen så är bostadsbristen och den minskade rörligheten på bostadsmarknaden också ett riktigt problem för arbetsmarknaden. Framöver är detta också ett hot mot de företag som eftersöker utbildad och adekvat arbetskraft. Stockholm som tillväxtmotor slammar igen och The Capital of Scandinavia - stafettpinnen, lämnas uppgivet vidare.

Trots utgångsläget och de svårigheter som de bostadslösa och bostadsmarknaden befinner sig i så går det att göra någonting åt problemen.

Ett konkret exempel på åtgärd som till ringa kostnader skulle underlätta rörligheten på bostadsmarknaden och göra staden mer tillgänglig vore att matcha äldre ensamstående i större hyreslägenheter, med barnfamiljer eller yngre som behöver större boende. Detta skulle kunna gå att genomföra över en fyraårsperiod och genom att staden erbjuder den äldre som nappar på detta erbjudande kraftigt subventionerad flytt hjälp.

Ett annat är att de som flyttar från sin hyreslägenhet inom allmännyttan i Stockholm aldrig skall behöva betala mer än två månadshyror när hyresavtalet upphör. Idag är tre månadshyror och ambitionen borde vara en månadshyra. Med tanke på hur många som står i bostadskön så är det inte något problem för allmännyttan att få lägenheterna uthyrda. Rutinerna för detta skall stramas upp i samarbete med bostadsförmedlingen. För den enskilde är tre eventuella dubbla bostadshyror samt förmedlingsavgift en allt för tung börda och bidrar säkert till ytterligare tröghet i systemet.

Med anledning av ovanstående yrkar undertecknad på att

1. staden uppvaktar regeringen och kräver åtgärder för att återigen få igång byggandet av hyreslägenheter i Sveriges tillväxtmotor Stockholm
2. kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att skyndsamt och noggrant identifiera och undanröja de hinder som försenar eller omöjliggör ett snabbt ökat hyresbostadsbyggande inom allmännyttan och staden
3. kommunfullmäktige genom stadens koncern och förvaltningar, initierar ett "Bostad matchningsprojekt" med centralupphandlade flyttjänster för äldre enligt ovan
4. kommunfullmäktige genom koncernen tillser att rutiner säkerställs så att enskild som avflyttar från hyreslägenhet i allmännyttan aldrig kan behöva betala för mer än två månaders hyra vid flytt till annat boende, med inriktningen maximalt en månadshyra.

Stockholm den 16 oktober 2008

*Leif Rönngren*