

Öronmärkning av markanvisningar till byggaktörer som bygger bostäder med överkomliga hyror

Motion av Clara Lindblom (V)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Clara Lindblom (V) har väckt en motion i kommunfullmäktige. Motionären anser att staden måste pröva nya och innovativa sätt att pressa hyrorna i nyproduktionen och säkerställa att sänkta produktionskostnader kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra.

Enligt motionen bör staden inför markanvisning ställa krav på att projekt ska leva upp till kraven för att erhålla statliga investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, samt att hyran i dessa projekt ska sättas enligt reglerna om presumtionshyra (12 kap. jordabalken). Det innebär att hyran förhandlas med Hyresgästföreningen utifrån nyproduktionskalkyl snarare än lägenhetens bruksvärde. I förekommande fall skulle detta innebära att pressade produktionskostnader och investeringsstöd skulle komma hyresgästerna till del i form av lägre hyra än vad som annars hade varit fallet.

Motionären föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att utreda hur markanvisningar kan öronmärkas för byggaktörer som uppför hyresbostäder och bostäder för studenter enligt motionens intentioner.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen Stockholm,

SABO. Södermalms stadsdelsnämnd, Fastighetsägarna Stockholm och SABO har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret konstaterar att det redan pågår ett aktivt arbete inom exploateringsnämnden, i linje med vad som sägs i kommunfullmäktiges budget, i syfte att det byggs fler billiga och överkomliga bostäder.

Exploateringsnämnden svara att arbetet med att erbjuda bostäder till rimliga kostnader fortsätter och även arbetet med Stockholmshusen samtidigt som markanvisningar med krav på rimliga hyror prövas.

Fastighetsnämnden anser sig inte vara direkt berörd av motionen.

Stadsbyggnadsnämnden ser positivt på exploateringsnämndens budgetuppdrag att årligen markanvisa 400 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader.

Bromma stadsdelsnämnd är idag inte på något sätt involverad i markanvisningsprocessen och innehar heller inte kompetens inom det aktuella området.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd har inte någon rådighet över upplåtelseform eller hyresnivå för de bostäder som planeras och byggs i stadsdelsområdet.

Stockholms Stadshus AB konstaterar att staden har många angelägna och marknadsledande krav på nyproduktion inom bland annat hållbarhetsområdet, tillgänglighet och stadsmiljö som ökar produktionskostnaderna.

Hyresgästföreningen Stockholm svarar att de delar motionens syn på att staden ska se till att produktionskostnaderna begränsas och att detta får genomslag i form av lägre hyror för hyresgästerna.

Mina synpunkter

Den grönbå budgeten för 2020 fastslår att ett socialt hållbart Stockholm medför att staden aktivt främjar fler billiga och överkomliga bostäder som är tillgängliga för alla. Ett exempel på åtgärder som krävs är färre detaljkrav vid nybyggen. Genom sitt markinnehav kan staden styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler överkomliga bostäder. Staden kan även ställa krav på tak för sluthyra för en viss andel av bostäderna i nya projekt där det är lämpligt. Exploateringsnämnden har även ett mål om att markanvisa 400 bostäder i syfte att uppnå minskade boendekostnader. Stockholm har idag många viktiga och angelägna krav för nyproduktion inom hållbarhet, tillgänglighet och stadsmiljö som skapar långsiktiga värden i byggandet. Det är också viktigt att påpeka att en rad olika faktorer påverkar de slutliga boendekostnaderna; konjunkturen,

finansiering, avgifter, krav på byggaktören, graden av okommersiellt byggande, produktionsmetoder, hyresreglering med mera. Det är dock vår ambition att målen ska uppnås och att Stockholm får fler bostäder som alla kan efterfråga. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motionen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Motionen bifalles
2. Därutöver anför följande

Vi yrkar att motionen av Clara Lindblom bifalles och återkommer med en motivering till behandling i kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen anses besvarad i enlighet med vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 22 april 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Reservation anfördes av Kadir Kasirga, Karin Gustafsson och Jan Valeskog (alla S) och Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Motionen bifalles
2. Därutöver anføres följande

Markpolitiken är ett av våra viktigaste verktyg för att vi som stad ska kunna leva upp till vårt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och tillhandahålla bostäder för alla stockholmare. I en växande kommun som Stockholm finns det även unika möjligheter att faktiskt ställa krav på byggherrar och tydligt styra nyproduktionen så att den möter behoven hos stockholmarna. Vi har idag en omfattande brist på hyresrätter med överkomliga hyror – en situation som kommer att förvärras genom att hyresrätter med relativt sett låga hyror ombildas till bostadsrätter. Att använda markpolitiken för att tillskapa fler hyresrätter med pressade hyror borde därför vara ett överordnat mål för staden.

Idag finns ett mål om att markanvisa 400 lägenheter med pressade hyror per år – ett mål som den nuvarande majoriteten dock inte lyckats uppnå under innevarande mandatperiod. Över 2 000 hyresrätter riskerar dessutom att ombildas till bostadsrätter de närmaste åren. Med nuvarande måluppfyllelse och markanvisningstakt skulle det ta minst sju år att bara bygga ikapp förlusten av dessa. Det finns således inte mycket utrymme för att faktiskt öka antalet hyresrätter med överkomliga hyror som den här staden så väl behöver.

Vi vill därför tydligare styra nyproduktionen mot hyresrätter med överkomliga hyror. Att öronmärka markanvisningar till aktörer som uppfyller kraven för statliga investeringsstöd samt presumerar sin hyra är ett sätt att göra det på. Om det är svårt att klara gränsen för investeringsstödet som bostadsbolagen anför måste staden uppvakta regeringen för att få till ett stöd som även kan användas i storstäderna. Tillsammans med fler markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen så att de kan upprätthålla sin produktionstakt och vidareutveckla arbetet med både Stockholmshusen och Snabba hus skulle det kunna göra en reell skillnad i bostadsbristens Stockholm. Inte minst krävs tillräckligt stora markanvisningar för att upprätthålla en seriell och industriell produktion av Stockholmshusen.

Det är sant att många faktorer påverkar de slutliga hyreskostnaderna, men att som finansborgarrådet påstå att hyresreglering är en av dessa är okunnigt. I Sverige har vi sedan mer än 40 år ett förhandlingssystem där parterna träffar en överenskommelse om hyror i likhet med när löner förhandlas på arbetsmarknaden. En hyresreglering skulle däremot innebära att det fanns statliga regler om hur en hyra skulle sättas och tak för hur hög den fick vara.

Visst finns det som påpekas i exploateringsnämndens remissvar enstaka nya exempel på projekt som syftar till sänkta produktionskostnader och lägre normhyra, men exemplen behöver skalas upp och markanvisningarna öka markant till

Stockholmshusen för att på allvar motverka den omfattade bristen på hyresrätter med överkomliga hyror. Även ombildningarna borde stoppas då de till och med motverkar majoritetens egna mål att aktivt främja fler billiga och överkomliga bostäder som är tillgängliga för alla. En insiktsfull majoritet skulle inse allt detta, men borde vi inte åtminstone kunna bli överens om motionens förslag att ge exploateringsnämnden i uppdrag att utreda hur markanvisningar kan öronmärkas för aktörer som bygger hyresbostäder och bostäder för studenter enligt motionens intentioner?

Ersätтарыttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma reservation.

Remissammanställning

Ärendet

Clara Lindblom (V) har väckt en motion i kommunfullmäktige. Motionären anser att staden måste pröva nya och innovativa sätt att pressa hyrorna i nyproduktionen och säkerställa att sänkta produktionskostnader kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra.

Enligt motionen bör staden inför markanvisning ställa krav på att projekt ska leva upp till kraven för att erhålla statliga investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, samt att hyran i dessa projekt ska sättas enligt reglerna om presumtionshyra (12 kap. jordabalken). Det innebär att hyran förhandlas med Hyresgästföreningen utifrån nyproduktionskalkyl snarare än lägenhetens bruksvärde. I förekommande fall skulle detta innebära att pressade produktionskostnader och investeringsstöd skulle komma hyresgästerna till del i form av lägre hyra än vad som annars hade varit fallet.

Motionären föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att utreda hur markanvisningar kan öronmärkas för byggaktörer som uppför hyresbostäder och bostäder för studenter enligt motionens intentioner.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Södermalms stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen Stockholm, SABO. Södermalms stadsdelsnämnd, Fastighetsägarna Stockholm och SABO har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 februari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2020 ska staden aktivt främja fler billiga och överkomliga bostäder som är tillgängliga för alla. Åtgärder som anges är bland annat färre detaljkrav vid nybyggen och att främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler överkomliga

bostäder. Budgeten anger även att staden kan ställa krav på tak för sluthyra för en viss andel av bostäderna i nya projekt där det är lämpligt.

Kommunfullmäktige har för år 2020 angett ett mål om 400 markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader. Motsvarande årsmål fanns även för 2019. I området Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden markanvisades 150 hyreslägenheter där byggaktören åtar sig att aktivt delta i ett utvecklingsprojekt tillsammans med staden för att utreda förutsättningar för sänkta produktionskostnader i syfte att kunna tillämpa differentierade hyresnivåer. I Hagsätra markanvisades 120-150 hyreslägenheter som avser ett projekt enligt ett koncept för att effektivisera process och byggnation och på så sätt möjliggöra en rimlig boendekostnad.

Sedan ett antal år arbetar stadens nämnder och bostadsbolag också med konceptet Stockholmshus med syfte att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna.

Stadsledningskontoret konstaterar därmed att det redan pågår ett aktivt arbete inom exploateringsnämnden, i linje med vad som sägs i kommunfullmäktiges budget, i syfte att det byggs fler billiga och överkomliga bostäder.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 februari 2020 följande.

1. Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Reservation anfördes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Ett kraftigt bostadsbyggande är en av kommunkoncernens mest prioriterade uppgifter och alla nämnder och bolagsstyrelser ska skapa förutsättningar för den höga ambitionen utifrån sina respektive uppdrag och stadens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Enligt Stockholms stads budget för 2020 ska Stockholm ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga. Bättre förutsättningar ska skapas för fler byggaktörer att bygga både kostnadseffektiva bostadsrätter, kollektivboenden och hyresrätter med lägre hyra. Genom sitt markinnehav kan staden styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler överkomliga bostäder.

I samarbete med byggaktörer undersöks löpande förutsättningarna för yteffektiva lägenheter av varierande storlekar och då även smålägenheter. Bland annat prövas

detta i samarbetsprojekt mellan kommunala bostadsbolag och privata aktörer, till exempel i Farsta och i Rågsved.

En rad olika faktorer påverkar de slutliga boendekostnaderna; konjunkturen, finansiering, avgifter, krav på byggaktören, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder, hyresreglering med mera.

Under 2019 var målet att minst 400 hyresbostäder skulle markanvisas i syfte att nå minskade boendekostnader. I området Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden har exploateringsnämnden beslutat om markanvisning för 150 hyreslägenheter där byggaktören åtar sig att aktivt delta i ett utvecklingsprojekt tillsammans med staden för att utreda förutsättningar för sänkta produktionskostnader i syfte att kunna tillämpa differentierade hyresnivåer.

Nämnden har även beslutat om markanvisning för att uppföra 120-150 lägenheter med hyresrätt i Hagsätra. Projekt görs enligt ett koncept för att effektivisera process och byggnation och på så sätt möjliggöra en rimlig boendekostnad.

Nämnden har beslutat om markanvisning inom Årstafältet till den aktör som i jämförelseförfarandet presenterade lägst normhyra per kvm/boarea och år och som även bedöms klara de övriga kvalificeringskrav som ställs. arbetet att erbjuda bostäder till rimliga kostnader fortsätter arbetet med Stockholmshusen samtidigt som markanvisningar med krav på rimliga hyror prövas.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 december 2019 följande.

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation anfördes av Lars Bäck m.fl. (V), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 november 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Upplåtelse av mark genom markanvisning inryms inte i fastighetsnämnden uppdrag. Fastighetsnämnden bygger heller inga hyresbostäder eller bostäder för studerande.

Fastighetsnämnden anser sig inte vara direkt berörd av motionen. Då fastighetsnämnden vaken arbetar med markanvisningar eller bygger hyresbostäder eller bostäder för studerande hänvisas istället till ansvarig förvaltning respektive bolag som berörs av förslaget. Nedan lämnas några allmänna reflektioner:

Nuvarande lagstiftning för statligt investeringsstöd synes enbart gälla för ansökningar som inkommit till länsstyrelsen före den 1 januari 2019. Vad som gäller ansökningar därefter har regeringen ännu inte tagit ställning till. Det nya förslaget är tänkt att gälla från 1 januari 2020. Vad som händer med hyran efter presumtionstidens utgång efter 15 år är än så länge ovisst.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 januari 2020 följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen

Reservation anfördes av Jonas Santesson (V), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret instämmer i att bristen på bostäder begränsar stadens utveckling och näringslivets tillväxt. Bostadsbristen drabbar många, inte minst grupper med svag ekonomi, unga, studenter och nyanlända. För näringslivet och utbildningsinstitutionerna är tillgången till bostäder avgörande. För att locka rätt kompetens behöver Stockholm kunna erbjuda bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer. För många är det svårt att efterfråga en bostad på grund av höga priser och olika kreditrestriktioner.

Staden har högt ställda bostadsmål med 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2030. Stadens mål att kraftigt öka bostadsproduktionen kräver ökad planering, att aktörerna på bostadsmarknaden bygger de bostäder som planeras och att individer har möjlighet att efterfråga bostäderna. Flera byggaktörer arbetar med att effektivisera byggandet. Ett exempel är de kommunala bostadsbolagens arbete med Stockholmshusen. Ett annat exempel är "Snabba hus". Även olika privata initiativ för att sänka boendekostnaderna finns. Privata aktörer är också välkomna att använda sig av samma modell som för Stockholmshusen. Nya bostadsformer kan också vara så kallade byggemaskiner där en grupp privatpersoner blir sin egen byggherre.

I budget 2020 finns målsättningen att skapa bättre förutsättningar för fler byggaktörer att bygga både kostnadseffektiva bostadsrätter, kollektivboenden och hyresrätter med lägre hyra. Inriktningen som formuleras för att göra det möjligt är bland annat att ge markanvisningar till flera aktörer och att öka utbudet av byggbar mark genom en höjd planberedskap där mark planläggs före markanvisning.

Det är en viktig uppgift att möjliggöra bostäder som underlättar inträdet för fler grupper på bostadsmarknaden. Kontoret ser därför positivt på exploateringsnämndens budgetuppdrag att årligen markanvisa 400 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader. En metod för att uppnå detta är att använda jämförelseförfarande med utvärdering på bostäder med rimliga boendekostnader.

Bromma stadsdelsnämnd

Bromma stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 6 februari 2020 följande.

1. Bromma stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.
2. Omedelbar justering.

Reservation anfördes av Lillemor Samuelsson m.fl. (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Anders Edin (SD), *bilaga 1*.

Bromma stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 17 december 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen är idag inte på något sätt involverad i markanvisningsprocessen och innehar heller inte kompetens inom det aktuella området. Däremot är stadsdelsförvaltningen allmänt positiv till förslag som leder till bättre tillgång av bostäder och bostäder med lägre hyror för låginkomstgrupper (socialt utsatta, studerande, unga vuxna). Speciellt utifrån ett jämlikhetsperspektiv då alla medborgare bör erbjudas samma möjligheter till boende.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 13 februari 2020 följande.

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Omedelbar justering.

Reservation anfördes av Niklas Thorén m.fl. (V) och Elvir Kazinic m.fl. (S), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Janina Fond (SD), *bilaga 1*.

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 7 januari har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen instämmer i att det finns ett stort behov av bostäder med överkomliga hyror för att framför allt unga ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. I stadens markanvisningspolicy framhålls att fler bostäder ska

byggas till en rimlig kostnad för prioriterade grupper som unga, studenter och personer som står långt från bostadsmarknaden. I stadsdelsområdet pågår flera bostadsprojekt, både i planeringsfas och genomförandefas, som innefattar smålägenheter och studentbostäder med blandade upplåtelseformer.

Stadsdelsnämnden har inte någon rådighet över upplåtelseform eller hyresnivå för de bostäder som planeras och byggs i stadsdelsområdet. Förvaltningen deltar däremot aktivt i planeringen av nya bostäder i stadsdelsområdet genom samverkan med andra fackförvaltningar. Förvaltningen bevakar bland annat trygghets- och tillgänglighetsfrågor, utformning av parker samt att behovet av förskolor och särskilt boende tillgodoses.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 29 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen anser att det är angeläget att alla stadens aktörer i bostadsbyggandet ständigt arbetar med att effektivisera sina processer för att sänka produktionskostnaderna för nya bostäder. I linje med detta kan koncernledningen konstatera att stadens allmännyttiga bolag arbetar för att hålla produktionskostnaderna nere. Det pågår bland annat ett arbete i samverkan mellan bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret med att sänka produktionskostnaderna i serieproduktion genom de så kallade Stockholmshusen. Även privata aktörer arbetar för att utveckla produktionsmetoder för att bygga mer effektivt.

Koncernledningen konstaterar att staden har många angelägna och marknadsledande krav på nyproduktion inom bland annat hållbarhetsområdet, tillgänglighet och stadsmiljö som ökar produktionskostnaderna. Krav som formats för att skapa långsiktiga kvaliteter i byggandet. Det finns därför många olika avvägningar som behöver göras i de bostadsprojekt som genomförs. Detta tillsammans med de ofta komplicerade förutsättningar som råder i en storstad som Stockholm gör det svårt att ställa generella krav på en viss produktionskostnad.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder lyfter fram att de välkomnar att markanvisningar som syftar till att pressa prisnivåerna, men poängterar också att bolaget behöver förhålla sig till krav på exempelvis prestanda, tillgänglighet och beständighet, vilket skapar en hög lägstanivå för produktionskostnaderna. Det gör det svårt att utföra projekt med förutbestämda hyresnivåer.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder konstaterar att det är en utmaning att klara gränsen för investeringsstöd. Det är inte heller enbart byggkostnader som ger avtryck på

hyresnivån utan även markförberedande arbeten och löpande kostnader som t.ex. tomträttsavgälder. Därför ser bolaget att det är bättre om staden främjar en seriell och industriell produktion med tillräckligt stora markanvisningar för de byggande företagen, i enlighet med det arbetssätt som genomförs idag med Stockholmshusen, som bygger på en samverkan mellan allmännyttan, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden.

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse

Stockholmshem konstaterar att det är svårt att komma ner till de nivåer som behövs för statligt investeringsstöd, och att motionärens förslag därmed riskerar att inte åstadkomma den prispress som önskas.

Hyresgästföreningen Stockholm

Hyresgästföreningen Stockholms remissvar daterat den 9 december 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Tillgången till byggbar mark är en förutsättning för nya bostäder. Så länge inte markanvisningar för nog många bostäder ges kommer bostadsbristen bestå. Då markförsäljning är en viktig inkomstkälla ligger det i stadens intresse att hushålla med markanvisningar. Förutom bestående bostadsbrist blir en konsekvens av nuvarande markpolitik höga boendekostnader. Detta då markpriset är en del av den totala produktionskostnaden vid nyproduktion.

SCB:s statistik över produktionskostnader vid nyproduktion visar att markprisets andel var 10 procent i slutet av 90-talet. Nu är markprisets andel över 20 procent. Markpriset, som ska vara marknadspris, styrs av hur mycket mark som staden gör tillgänglig för nya bostäder.

Bostadspriserna i relation till den allmänna prisnivån är på de högsta nivåerna de senaste 140 åren. Ändå är inte incitamenten att bygga de högsta. Varför? Därför att produktionskostnaderna också är historiskt höga med stigande markpriser och byggkostnader.

En aktiv bostadspolitik bör fokusera på utbudet, produktionen av bostäder där Stockholms stad ökar tillgången på mark för nybyggnation och pressar byggkostnaderna genom att ställa tydliga men inte fördyrande krav på byggaktörerna. Att stimulera efterfrågan på redan dyra bostäder, fokusera på konsumtionen, riskerar att driva upp bostadspris och produktionskostnader ytterligare.

Stockholms stad behöver markanvisa för fler bostäder i allmänhet och fler hyresrätter i synnerhet. Motionens skrivning om att stadens markpolitik ska syfta till att upprätthålla en hög takt av byggandet av hyresrätter ligger således i linje med Hyresgästföreningen region Stockholms hållning.

Stockholms stad behöver även vara aktiv vid markanvisningar och ställa tydliga krav på byggaktörerna för att på så sätt bli en pressa ned framtida boendekostnader. Motionens skrivning om att stadens markpolitik ska syfta till att öka andelen bostäder

med överkomliga hyror och att staden måste pröva nya sätt att pressa hyrorna i nyproduktionen och säkerställa att sänkta produktionskostnader kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra fokuserar på att staden ska ta den bostadspolitiska taktpinnen. Denna syn delas av Hyresgästföreningen region Stockholm. Att använda sig av det statliga investeringsstödet är, precis som motionen anger, ett bra inslag i en aktiv markpolitik.

Hyresgästföreningen region Stockholm anser att Stockholms stad, liksom regionen i övrigt, behöver fler, och en högre andel, hyresrätter och med rimliga hyror. Vi delar motionens syn på att staden ska se till att produktionskostnaderna begränsas och att detta får genomslag i form av lägre hyror för hyresgästerna.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) föreslår att nämnden beslutar att bifalla motionen, samt att därutöver anföra följande:

Markpolitiken är ett av våra viktigaste verktyg för att vi som stad ska kunna leva upp till vårt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar och tillhandahålla bostäder för alla stockholmare. I en växande kommun som Stockholm finns det även unika möjligheter att faktiskt ställa krav på byggherrar och tydligt styra nyproduktionen så att den möter behoven hos stockholmarna. Vi har idag en omfattande brist på hyresrätter med överkomliga hyror – en situation som kommer att förvärras genom att hyresrätter med relativt sett låga hyror ombildas till bostadsrätter. Att använda markpolitiken för att tillskapa fler hyresrätter med pressade hyror borde därför vara ett överordnat mål för staden.

Idag finns ett mål om att markanvisa 400 lägenheter med pressade hyror per år – ett mål som den nuvarande majoriteten dock inte lyckats uppnå under den gångna mandatperioden. Över 1 800 hyresrätter riskerar dessutom att ombildas till bostadsrätter de närmaste åren. Med nuvarande markanvisningstakt skulle det ta minst sju år att bara bygga ikapp förlusten av dessa. Men nuvarande mål och markanvisningstakt finns således inte mycket utrymme för att faktiskt öka antalet hyresrätter med överkomliga hyror som den här staden så väl behöver.

Vänsterpartiet vill därför tydligare styra nyproduktionen mot hyresrätter med överkomliga hyror och att öronmärka markanvisningar till aktörer som uppfyller kraven för statliga investeringsstöd samt presumerar sin hyra är ett sätt att göra det på. Tillsammans med fler markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen så att de kan upprätthålla sin produktionstakt och vidareutveckla arbetet med både Stockholmshusen och Snabba hus skulle det kunna göra en reell skillnad i bostadsbristens Stockholm.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Lars Bäck m.fl. (V) enligt följande.

Lars Bäck m.fl. (V) föreslår att motionen tillstyrks samt att därutöver anföra följande:

Även om fastighetsnämnden inte anser sig vara direkt berörd av motionen och inte beslutar om markanvisningar kan nämndens verksamhet och uppdrag i vissa delar påverkas av i vilken utsträckning byggaktörer har möjlighet att bygga bostäder med överkomliga hyror. Exempelvis kan nämndens kostnader för att köpa bostadsrätter för

att säkerställa behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättningar öka om de bostäder som byggs blir mycket dyra.

Stockholms stad lider av akut bostadsbrist, trots att byggtakten legat på historiskt höga nivåer under senare år. Framförallt saknas hyresrätter med hyror som även en timvikarie inom omsorgen, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Det är också av mycket stor vikt att pressa hyresnivåerna i bostäder för personer med funktionsnedsättning, en grupp som har väldigt låga inkomster. Höga kostnader för att bygga gruppboende oavsett upplåtelseform påverkar även stadens ekonomi i negativ riktning. Det är därför av yttersta vikt att stadens markpolitik syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter och till att öka andelen bostäder med överkomliga hyror. Staden måste också pröva nya och innovativa sätt att pressa hyrorna i nyproduktionen och säkerställa att sänkta produktionskostnader också kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra.

Som fastighetsnämnden nämner i sitt svar väntar staden nu på vad regeringen ska besluta om det statliga investeringsstödet, men staden själv kan också via markanvisningar styra så att fler nya hyresrätter byggs med relativt lägre hyra än dagens nyproduktionshyror. Om staden kräver att projekt ska leva upp till villkoren för statligt investeringsstöd samt att hyran i dessa projekt ska sättas enligt reglerna om presumtionshyra i 55 c § i hyreslagen (12 kap. jordabalken) kan hyran förhandlas med Hyresgästföreningen utifrån nyproduktionskalkyl snarare än bruksvärde. Det skulle göra att pressade produktionskostnader och investeringsstöd kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra än vad som annars hade varit fallet. Om de föreslagna förändringarna i det statliga investeringsstödet skulle träda i kraft skulle ett sådant förfaringsätt även bidra till fler bostäder för unga vuxna och personer med en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden. Vi ser det därför som viktigt att även fastighetsnämnden tillstyrker motionen.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Jonas Santesson (V) enligt följande.

Jonas Santesson(V) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka motionen samt att därutöver anför följande:

Det är glädjande att stadsbyggnadskontoret är så pass positivt inställd till motionen och även hänvisar till fortsatta åtgärder för att effektivisera byggandet som Stockholmshus och Snabba Hus vilka initierades förra mandatperioden i syfte att pressa hyrorna. Det är välkommet att privata aktörer kan använda samma modell som Stockholmshuset, men allmännyttan måste också få tillräcklig mark för att kunna bygga betydligt fler hyresrätter med överkomliga hyror. Vi vill fortsätta att spetsa till bostadspolitiken, då det är av yttersta vikt att stadens markpolitik syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter och till att öka andelen bostäder med överkomliga hyror. Staden behöver

pröva nya och innovativa sätt att pressa hyrorna i nyproduktionen och säkerställa att sänkta produktionskostnader kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra.

Här är majoritetens nuvarande inriktning otillräcklig. Kostnadseffektiva bostadsrätter i all ära men det ger inga bostäder som en timvikarie inom omsorgen, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Vi vill att staden via markanvisningar styr så att fler nya hyresrätter byggs med relativt lägre hyra än dagens nyproduktionshyror. Om staden kräver att projekt ska leva upp till villkoren för statligt investeringsstöd samt att hyran i dessa projekt ska sättas enligt reglerna om presumtionshyra i 55 c § i hyreslagen (12 kap. jordabalken) kan hyran förhandlas med Hyresgästföreningen utifrån nyproduktionskalkyl snarare än bruksvärde. Pressade produktionskostnader och investeringsstöd skulle då komma hyresgästerna till del i form av lägre hyra än vad som annars varit fallet. Förhoppningsvis kan det nya förändrade statliga investeringsstödet genom ett sådant arbetssätt bidra till fler hyresrätter med överkomliga hyror. Det skulle ligga i linje med motionärens förslag att exploateringsnämnden ska utreda öronmärkning av markanvisningar för hyresbostäder och studentbostäder. Stadsbyggnadsnämnden bör därför tillstyrka motionen.

Bromma stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Lillemor Samuelsson m.fl. (V) enligt följande.

Nämnden beslutar att tillstyrka motionen.

Särskilt uttalande gjordes av Anders Edin (SD) enligt följande.

Vi Sverigedemokrater anser att effektiviseringar, som till stor del ligger till grund för möjligheterna att långsiktigt pressa ned kostnader, sköts bäst genom att tillåta aktörer konkurrera gentemot varandra. Att öronmärka markanvisningar för särskilda ändamål leder till flaskhalsar inom bostadsbyggandet samt på sikt till att privata aktörers möjligheter att producera nya bostäder försämras. Genom att tillåta konkurrens inom bostadsbyggandet kommer de olika aktörerna sporra varandra till nya innovationer, som i slutet förbättrar medborgarnas vardag och bostadssituationen i Stockholm som helhet.

Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Niklas Thorén m.fl. (V) och Elvir Kazinic m.fl. (S) enligt följande.

Ledamoten Niklas Thorén m.fl. (V) och vice ordföranden Elvir Kazinic m.fl. (S) reserverade sig mot nämndens beslut till förmån för eget förslag enligt följande:

Vi föreslår följande:

- Att svara remissen med följande svar

Stockholms stad lider av akut bostadsbrist, trots att byggtakten legat på historiskt höga nivåer under senare år. Framförallt saknas hyresrätter med hyror som även en timvikarie inom omsorgen, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Det är också av mycket stor vikt att pressa hyresnivåerna i bostäder för personer med funktionsnedsättning, en grupp som har väldigt låga inkomster. Höga kostnader för att bygga gruppboende oavsett upplåtelseform påverkar även stadens ekonomi i negativ riktning. Det är därför av yttersta vikt att stadens markpolitik syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter och till att öka andelen bostäder med överkomliga hyror. Staden måste också pröva nya och innovativa sätt att pressa hyrorna i nyproduktionen och säkerställa att sänkta produktionskostnader också kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra.

Det har nu beslutats om nya statliga investeringsstöd, men staden själv kan också via markanvisningar styra så att fler nya hyresrätter byggs med relativt lägre hyra än dagens nyproduktionshyror. Om staden kräver att projekt ska leva upp till villkoren för statligt investeringsstöd samt att hyran i dessa projekt ska sättas enligt reglerna om presumtionshyra i 55 c § i hyreslagen (12 kap. jordabalken) kan hyran förhandlas med Hyresgästföreningen utifrån nyproduktionskalkyl snarare än bruksvärde. Det skulle göra att pressade produktionskostnader och investeringsstöd kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra än vad som annars hade varit fallet. Om de föreslagna förändringarna i det statliga investeringsstödet skulle träda i kraft skulle ett sådant förfaringsätt även bidra till fler bostäder för unga vuxna och personer med en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden. Vi ser det därför som viktigt att även fastighetsnämnden tillstyrker motionen.

Särskilt uttalande gjordes av Janina Fond (SD) enligt följande.

Vi Sverigedemokrater anser att effektiviseringar, som till stor del ligger till grund för möjligheterna att långsiktigt pressa ned kostnader, sköts bäst genom att tillåta aktörer konkurrera gentemot varandra. Att öronmärka markanvisningar för särskilda ändamål leder till flaskhalsar inom bostadsbyggandet samt på sikt till att privata aktörers möjligheter att producera nya bostäder försämras. Genom att tillåta konkurrens inom bostadsbyggandet kommer de olika aktörerna sporra varandra till nya innovationer, som i slutet förbättrar medborgarnas vardag och bostadssituationen i Stockholm som helhet.