

Fler markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen för att nå stadens egna bostadsmål

Motion av Clara Lindblom (V)

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

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I en motion av Clara Lindblom (V) till kommunfullmäktige framförs att de allmännyttiga bostadsbolagen är ett av kommunens viktigaste verktyg för att leva upp till bostadsförsörjningsansvaret. Antalet bostäder i markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen skulle behöva vara högre för att staden ska komma till rätta med den akuta bostadsbristen och säkerställa en jämn nivå på byggandet även när högkonjunkturen nu ser ut att mattas av. Det låga antalet markanvisningar till allmännyttan riskerar att hämma bolagens nyproduktion i flera år framöver, samtidigt som Stockholm lider av en akut bostadsbrist.

I motionen föreslås att kommunfullmäktige uppdrar åt exploateringsnämnden att markanvisa minst 4 000 bostäder per år till de allmännyttiga bolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Hälften av dessa markanvisningar ska öronmärkas för Stockholmshus, Snabba hus och andra innovativa lösningar för att pressa hyrorna i nyproduktionen.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Kungsholmens stadsdelsnämnd, Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna

Stockholm, Hyresgästföreningen och SABO. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till Micasa Fastigheter i Stockholm AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder. Fastighetsägarna Stockholm och SABO har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret bedömer sammantaget att de mål som de kommunala bostadsbolagen har idag i förhållande till den totala ambitionen för hyresrättsbyggandet, och med hänsyn till stadens investeringsstrategi, är väl avvägda mot bolagens kapacitet och behov av långsiktigt hållbara finanser.

Exploateringsnämnden konstaterar att bostadsbolagen ska uppnå en nybyggnations-takt på 1 500 bostäder per år.

Fastighetsnämnden anser sig inte berörd av motionen.

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

Kungsholmens stadsdelsnämnd anser att det är angeläget att det byggs bostäder för alla i alla delar av staden. Det innebär att det behövs fler bostäder av olika storlek, bostadstyp och upplåtelseformer.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd anser att det är viktigt att det produceras lägenheter med olika upplåtelseformer och hyresrätter med hyresnivåer som många har möjlighet att efterfråga.

Stockholms Stadshus AB konstaterar att principerna för hur stadens mark ska anvisas är beslutade i stadens markanvisningspolicy. Policyns principer om mångfald av upplåtelseformer och aktörer i bostadsbyggande har tjänat stadens målsättningar om ett högt bostadsbyggande väl.

Hyresgästföreningen anser att Stockholms stad, liksom regionen i övrigt, behöver fler bostäder och att andelen hyresrätter av ett växande bostadsbestånd ska öka.

Våra synpunkter

Den grönbå majoriteten har höga mål avseende bostadsbyggandet och är fast besluten att uppnå dessa mål. Det är också majoritetens ambition att det ska råda blandade upplåtelseformer bland nyproduktionen mellan hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter. I budgeten för 2020 konstateras att Stockholmshusen ska vidareutvecklas i syfte att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Vidare ska andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion öka. Exploateringsnämnden har fått i uppdrag att under 2020 markanvisa 1 200 bostäder till de kommunala bostadsbolagen och ytterligare 300 bostäder förväntas tillkomma på mark som bostadsbolagen själva förfogar

över. Utifrån kommunens höga investeringstakt om 65 miljarder kronor de kommande åren utgörs en stor del av investeringarna inom bostadsbolagen. Det är avgörande för staden att utgå från god ekonomisk styrning med stabilitet och genomförandekraft för att klara av den höga investeringstakten. Stadens allmännyttiga bostadsbolag, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, har under 2019 fått markanvisning för 1 052 bostäder vilket kan jämföras med 1 139 år 2018. Det är också viktigt att poängtera att det finns flera privata aktörer som bygger hyresrätter eller som har visat intresse för att utveckla hyresrätter med lägre hyror. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motionen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

Vi socialdemokrater delar motionärens kritik av hur slapphänt majoriteten hanterar bostadspolitiken. I det socialdemokratiska förslaget till budget slår vi fast att takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver öka till en nybyggnadstakt på minst 2 000 bostäder per år, där byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror ska prioriteras.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 15 april 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Reservation anfördes av Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Motionen bifalles
2. Därutöver anføres följande

De allmännyttiga bostadsbolagen 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. Bristen på hyresrätter med överkomliga hyror är särskilt stor i Stockholm idag och situationen kommer att förvärras genom majoritetens ombildningar till bostadsrätter. Ser vi till antal godkända intresseanmälningar och nuvarande måluppfyllelse och markanvisningstakt kommer det ta minst sju år att bara bygga ikapp den förlust av hyresrätter med överkomliga hyror som ombildningarna riskerar att orsaka.

Vänsterpartiet menar att andelen allmännyttiga hyresrätter behöver öka i vår stad – inte tvärtom. Genom våra kommunala bostadsbolag har vi unika möjligheter att styra inriktningen på både nyproduktion, förvaltning och upprustning. Allmännyttan förmedlar också samtliga bostäder via bostadsförmedlingen och ställer betydligt lägre krav på inkomst än privata hyresvärdar, vilket gör allmännyttiga hyresrätter mer tillgängliga för vanliga stockholmare. Visst kan även privata aktörer utveckla hyresrätter med lägre hyror, men för att dessa lägenheter ska komma prioriterade grupper till del behöver även de sänka sina inkomstkrav.

När byggandet nu går ner kan fler markanvisningar till allmännyttan också fungera konjunkturdämpande – allmännyttans byggande skulle med andra ord både kunna hålla upp nyproduktionstakten och sysselsättningen i hela byggbranschen när konjunkturen vänder neråt och ingen ännu vet storleken på nedgången som en följd av rådande pandemi. Detta förutsätter dock att allmännyttan får tillräckligt med markanvisningar för att nå upp till stadens produktionsmål, vilket även Stockholms Stadshus AB framhåller men som framgår av remissvaren inte har varit fallet hittills under mandatperioden. Vi kan inte heller se att uppdraget till exploateringsnämndens att under året markanvisa 1 200 lägenheter till allmännyttan är tillräckligt för att jämte byggnation av 300 bostäder på egen mark säkra nyproduktionstakten. Visst ska bostadsbolagen ta tillvara möjligheterna att bygga på egna fastigheter, men som Micasa Fastigheter AB framför innebär detta ofta merkostnader som fördyrar produktionen av seniorbostäder och ytterst påverkar möjligheten att pressa hyreskostnaderna. Även Familjebostäders medskick om större markanvisningar för att få bättre projektekonomi behöver höras för att hålla nere kostnaderna.

Dessutom vet vi av erfarenhet att antalet bostäder i markanvisade projekt i regel minskar under planprocessens gång samt att projekt ofta överklagas och därmed drar

ut på tiden. Det är därför avgörande att bostadsbolagen har en tillräckligt stor portfölj med markanvisningar för att produktionstakten ska kunna upprätthållas. Det borde vara självklart att markanvisningarna till bostadsbolagen överensstämmer med målen som kommunfullmäktige ålagt dem. Konceptet med Stockholmshus bygger dessutom på upprepning och därför är det avgörande med tillräckligt många markanvisningar för att processen ska kunna utvecklas och hyrorna ytterligare kunna pressas ner. Menar majoriteten allvar med att fortsätta arbetet med Stockholmshusen måste markanvisningarna till allmännyttan därför öka kraftigt redan i år och därtill ges på mark med bra förutsättningar att bygga på för att inte fördyra produktionen.

Motionens förslag om markanvisningar av minst 4 000 bostäder årligen till allmännyttan och öronmärkning av hälften av dessa för Stockholmshus, Snabba hus och andra innovativa lösningar för att pressa hyrorna i nyproduktionen kan bli ett viktigt bidrag till en nödvändig krispolitik för att motverka lågkonjunkturen och ingå i den åtgärdsplan för att nå bostadsmålen som stadsrevisionen rekommenderar i Årsrapport 2019 för Stockholms Stadshus AB. Även om en ökad bostadsproduktion kräver en viss ökad nyupplåning är investeringar i bostäder helt nödvändiga om vi ska ha kvar målet att vara en långsiktigt hållbar stad och hyresintäkterna i nyproduktionen ger bostadsbolagen positiva driftnetton. Rådande bostadsbrist kräver också kraftfulla åtgärder för motverka en fortsatt nettoutflyttning från staden och på sikt säkra skatteunderlagstillväxten och finansieringen av vår gemensamma välfärd.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i kommunstyrelsen.

Remissammanställning

Ärendet

I en motion av Clara Lindblom (V) till kommunfullmäktige framförs att de allmännyttiga bostadsbolagen är ett av kommunens viktigaste verktyg för att leva upp till bostadsförsörjningsansvaret. Antalet bostäder i markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen skulle behöva vara högre för att staden ska komma till rätta med den akuta bostadsbristen och säkerställa en jämn nivå på byggandet även när högkonjunkturen nu ser ut att mattas av. Det låga antalet markanvisningar till allmännyttan riskerar att hämma bolagens nyproduktion i flera år framöver, samtidigt som Stockholm lider av en akut bostadsbrist.

I motionen föreslås att kommunfullmäktige uppdrar åt exploateringsnämnden att markanvisa minst 4 000 bostäder per år till de allmännyttiga bolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Hälften av dessa markanvisningar ska öronmärkas för Stockholmshus, Snabba hus och andra innovativa lösningar för att pressa hyrorna i nyproduktionen.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Kungsholmens stadsdelsnämnd, Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen. Fastighetsägarna Stockholm har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 mars 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2020 framgår att målet för nyproduktionen av bostäder är att det ska råda balans, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter eller äganderätter. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. Vidare framgår det att staden eftersträvar bättre förutsättningar för fler byggaktörer att bygga både kostnadseffektiva bostadsrätter, kollektivboenden och hyresrätter med lägre hyra. För att det ska bli

möjligt arbetar staden för att korta ned handläggningstiderna genom byggaktörsdrivna planprocesser, genom att ge byggrätter till flera aktörer och genom att öka utbudet av byggbar mark för en höjd planberedskap där mark planläggs före markanvisning.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadens allmännyttiga bostadsbolag är viktiga verktyg för att leva upp till bostadsförsörjningsansvaret framför allt genom förmedlingen av bostäder i det befintliga beståndet. Nyproduktion av hyresrätter är också ett viktigt tillskott. Enligt kommunfullmäktiges budget 2020 ska de kommunala bostadsbolagen nå en nybyggnadstakt om 1 500 bostäder. Det gör de allmännyttiga bostadsbolagen till fortsatt viktiga verktyg i stadens bostadsförsörjningsansvar.

Av bostadsbolagens ägardirektiv framgår att bolagen ska leda arbetet med projekt Stockholmshusen, och tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden aktivt delta i planering och genomförande, bland annat genom deltagande i såväl styrgrupp som arbetsgrupp. Vidare framgår att bolagen ska öka andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion.

Stadsledningskontoret konstaterar att kommunkoncernen de närmsta åren planerar för höga investeringsnivåer, där investeringarna totalt uppgår till cirka 65 mdkr under den närmsta treårsperioden, där en stor andel ligger inom bolagskoncernen. God ekonomistyrning är en förutsättning för ekonomisk stabilitet och att planerade projekt genomförs med rimliga avkastningskrav och utan risk för nedskrivningsbehov. En viktig del är en rimlig balans mellan egen finansiering och upplåning. Det är även angeläget att ersättningsinvesteringar inte trängs ut av nyproduktionsprojekt.

Stadsledningskontoret konstaterar därmed att det är av vikt att kommunkoncernens investeringsnivåer samlat hålls på en hållbar nivå och i avvägning av detta får analys göras av vilka investeringar som det är nödvändigt att kommunkoncernen gör själv och vilka investeringar som kan göras av privata byggaktörer. Stadsledningskontoret konstaterar att kommunfullmäktiges budget har en hög ambition för hyresrättsbyggandet. Hälften av de bostäder som markanvisas årligen ska vara hyresrätter.

Stadsledningskontoret bedömer sammantaget att de mål som de kommunala bostadsbolagen har idag i förhållande till den totala ambitionen för hyresrättsbyggandet, och med hänsyn till stadens investeringsstrategi, är väl avvägda mot bolagens kapacitet och behov av långsiktigt hållbara finanser.

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 Clara Lindblom m.fl. (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 januari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt Stockholms stads budget för 2020 ska hela Stockholm präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Målet för nyproduktionen av bostäder är att det ska råda balans, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter.

Projektet Stockholmshusen ska vidareutvecklas i syfte att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Vidare ska andelen bostäder i Stockholms-husprojekt i förhållande till bostäder i bolagens övriga nyproduktion öka. Bostadsbolagen ska uppnå en nybyggnations-takt på 1 500 bostäder per år.

Totalt 8 479 bostäder markanvisades under 2019 varav 3 984 hyresrätter. Året innan dess, 2018, markanvisades 6 404 bostäder varav 4 101 upplåtna med hyresrätt. Sedan 2010 har totalt 66 018 bostäder markanvisats varav 36 960 hyresrätter.

Stadens allmännyttiga bostadsbolag, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa, har under 2019 fått markanvisning för 1 052 bostäder vilket kan jämföras med 1 139 2018. Sedan 2010 har de allmännyttiga bostadsbolagen fått markanvisning för 15 167 bostäder.

För att de allmännyttiga bostadsbolagen ska uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år har exploaterings-nämnden fått i uppdrag att 2020 markanvisa 1 200 bostäder till dem. Ytterligare 300 bostäder förväntas tillkomma på mark som bostadsbolagen själva förfogar över.

Just nu byggs det fler hyresrätter än bostadsrätter. Totalt 61 procent av de lägenheter som började byggas under 2019 är planerade att bli hyresrätter. En förklaring till den höga andelen hyresrätter är att det just nu byggs många studentlägenheter.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 december 2019 följande.

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänstutlåtande 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 anser sig inte vara direkt berörd av motionen. Då fastighetsnämnden inte arbetar med markanvisningar hänvisas istället till ansvarig förvaltning.

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*.

Reservation anfördes 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 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.

Kungsholmens stadsdelsnämnd

Kungsholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 13 februari 2020 följande.

1. Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Johanna Carlsson m.fl. (S) och Monica Muro de Santa Cruz m.fl. (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Max Almflod (SD), *bilaga 1*.

Kungsholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 9 december 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt Stockholms stads översiktsplan (2018) är ett av stadens viktigaste ansvarsområden att skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder. Vidare anges att en väl fungerande bostadsförsörjning är en förutsättning för unga vuxna att flytta hemifrån, för barnfamiljer att byta till en större bostad, för pensionärer att flytta till en mindre och billigare bostad, för nyinflyttade att etablera sig och för personer med särskilda behov att hitta en lämplig bostad. Förvaltningen anser att det är angeläget att det byggs bostäder för alla i alla delar av staden. Det innebär att det behövs fler bostäder av olika storlek, bostadstyp och upplåtelseformer.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd

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

1. Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Reservation anfördes av Tina Kratz m.fl. (V) och Monica Lövström m.fl. (S), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Mads Lundgaard (SD), *bilaga 1*.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 16 december 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser att det är viktigt att det produceras lägenheter med olika upplåtelseformer och hyresrätter med hyresnivåer som många har möjlighet att efterfråga. Förvaltningen har i övrigt inget att erinra mot uppdragen som föreslås i motionen.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 7 februari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen anser att det är angeläget att koncernens allmännyttiga bostadsbolag når kommunfullmäktiges antagna mål om bolagens bostadsproduktion. För att uppnå detta är det avgörande att det sker markanvisningar från exploateringsnämnden i tillräcklig omfattning.

Det pågår ett arbete mellan allmännyttan, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden med att sänka produktionskostnaderna i serieproduktion genom de så kallade Stockholmshusen. I det arbetet ingår också att säkerställa att bostadsbolagen får tillräckligt många markanvisningar för att nå uppsatta mål.

Principerna för hur stadens mark ska anvisas är beslutade i stadens markanvisningspolicy. Policyns principer om mångfald av upplåtelseformer och aktörer i bostadsbyggande har tjänat stadens målsättningar om ett högt bostadsbyggande väl. Den löpande fördelningen mellan olika aktörer beslutas av exploateringsnämnden med beaktande av kommunfullmäktiges mål och förutsättningarna i varje enskilt stadsutvecklingsprojekt.

Underremisser

Micasa Fastigheters remissvar har i huvudsak följande lydelse):

Bolaget ser positivt på att öka andelen markanvisningar på ny mark för seniorbostäder, då projekt på befintliga fastigheter ofta innebär merkostnader för bolaget i form av rivning och flytt av ledningar med mera. Bolaget anser vidare att det är önskvärt att takten på markanvisningarna är anpassad för en jämn produktionstakt över åren.

Familjebostädens remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Antalet markanvisningar i nutid är avgörande för bolagets byggproduktion framåt i tiden. För att uppnå en bättre projektekonomi behövs också större markanvisningar med fler lägenheter i respektive projekt.

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget välkomnar höga byggmål i Stockholm och kommer att medverka till att kommunfullmäktiges mål nås. Bolaget samverkar redan idag med staden på flera nivåer, inte minst exploateringsnämnden.

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder lyfter fram att de inte fått tillräckligt med markanvisningar, och att dessa utgör en avgörande del för att kunna nå nybyggnadsmålen.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningens yttrande daterat den 9 december 2019 har i huvudsak följande lydelse.

I en motion till Stockholms stads kommunfullmäktige föreslås att exploateringsnämnden får i uppdrag att markanvisa minst 4 000 bostäder per år till de allmännyttiga bolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa, samt att hälften av dessa markanvisningar ska öronmärkas för Stockholmshus, Snabba hus och andra innovativa lösningar för att pressa hyrorna i nyproduktionen.

Motionen anger att allmännyttan endast erhållit markanvisningar för 455 lägenheter under 2019. Detta riskerar hämma bolagens nyproduktion i flera år framöver. Arbetet med att löpande utveckla Stockholmshusen kommer att helt stanna av.

Hyresgästföreningen region Stockholm lämnar härmed sitt remissvar i ärendet.

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 förslag om fler markanvisningar till allmännyttan 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 pressa ned framtida boendekostnader. Motionens förslag om öronmärkning av markanvisningar för innovativa lösningar fokuserar på att staden ska ta den bostadspolitiska taktpinnen. Denna syn delas av Hyresgästföreningen region Stockholm. Det är dock angeläget att framhålla vikten av att staden rent generellt för en aktiv bostadspolitik och inte bara vid en eventuell öronmärkning av vissa markanvisningar.

Hyresgästföreningen region Stockholm anser att Stockholms stad, liksom regionen i övrigt, behöver fler bostäder och att andelen hyresrätter av ett växande bostadsbestånd ska öka. Boendekostnader ska vara rimliga och begränsas via en aktiv markpolitik. Stockholms stad har alla möjligheter att styra dagens och morgondagens stockholmars boende.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

att nämnden beslutar att bifalla motionen

De allmännyttiga bostadsbolagen 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. Bristen på hyresrätter med överkomliga hyror är särskilt stor i Stockholm idag och situationen kommer att förvärras genom majoritetens ombildningar till bostadsrätter. Ser man till gällande kriterier för ombildning och inkomna intresseanmälningar kommer det ta minst sju år att bara bygga ikapp den förlust av hyresrätter med överkomliga hyror som ombildningarna riskerar att orsaka.

Vänsterpartiet menar att antalet allmännyttiga hyresrätter behöver öka i den här staden – inte tvärtom. Genom våra kommunala bostadsbolag har vi unika möjligheter att styra inriktningen på både nyproduktion, förvaltning och upprustning. Allmännyttan förmedlar också samtliga av sina bostäder via bostadsförmedlingen och ställer betydligt lägre krav på inkomst än privata hyresvärdar, vilket gör allmännyttiga hyresrätter mer tillgängliga för vanliga stockholmare. När byggandet ser ut att gå ner framöver kan fler markanvisningar till allmännyttan också fungera konjunkturdämpande – allmännyttans byggande skulle med andra ord både hålla upp nyproduktionstakten och sysselsättningen i hela byggbranschen även om konjunkturen vänder neråt.

Allt detta förutsätter dock att allmännyttan får tillräckligt med markanvisningar för att nå upp till stadens produktionsmål – vilket inte varit fallet under den här mandatperioden. Vi vet av erfarenhet att antalet bostäder i markanvisade projekt i regel minskar under planprocessens gång samt att projekt ofta överklagas och därmed drar ut på tiden. Det är därför avgörande att bostadsbolagen har en tillräckligt stor portfölj med markanvisningar för att produktionstakten ska kunna upprätthållas. Det borde vara självklart att markanvisningarna till bostadsbolagen överensstämmer med målen som kommunfullmäktige ålagt dem. Konceptet med Stockholmshus bygger dessutom på upprepning, vilket betyder att tillräckligt många markanvisningar är avgörande för att processen ska kunna utvecklas och hyrorna ytterligare pressas ner. Menar man allvar med att fortsätta arbetet med Stockholmshusen måste markanvisningarna till allmännyttan därför öka kraftigt framöver.

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) enligt följande.

Vi socialdemokrater delar motionärens kritik av hur slapphänt majoriteten hanterar bostadspolitiken. I det socialdemokratiska förslaget till budget slår vi fast att takten i allmännyttans bostadsbyggande behöver öka till en nybyggnadstakt på minst 2 000 bostäder per år, där byggandet av energieffektiva hyresrätter med lägre hyror ska prioriteras.

Fastighetsnämnden

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

att motionen tillstyrks samt att därutöver anföras 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 de kommunala bostadsbolagen har faktisk möjlighet att bygga nya hyresrätter. Exempelvis kan köp av bostadsrätter för att säkerställa behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättningar bli en tyngre uppgift om allmännyttan inte får bygga tillräckligt.

Vänsterpartiet ser de allmännyttiga bostadsbolagen som ett av stadens viktigaste verktyg för att leva upp till det lagstadgade bostadsförsörjningsansvaret. Även om majoriteten gärna litat till marknadskrafterna så sätter man tack och lov ändå upp nyproduktionsmål för allmännyttan, om än hälften så höga som våra mål. Vi utgår därför ifrån att våra partier har en gemensam strävan att bostadsbolagen ska ges verkliga förutsättningar att nå uppsatta bostadsmål. Allmännyttan behöver alltså mark för att kunna bygga nya bostäder, och kan inte den egna marken användas eller eventuella bostadsrättsprojekt köpas in återstår att ge tillräckligt antal markanvisningar.

Eftersom det är mer regel än undantag att projekt försenas, minskas ner eller utgår på grund av överklaganden och olika hinder eller omständigheter som tillkommer under planprocessens gång behöver tillgången till byggbar mark överstiga bolagens nyproduktionsmål för att dessa ska kunna nås. Såväl bostadsbolagen som Stockholms Stadshus AB brukar också trycka på behovet av tillräckliga markportföljer med nya byggrätter. Vänsterpartiet menar att det krävs fler markanvisningar och att antalet helst bör överstiga bostadsmålen med minst det dubbla, då den lättaste marken redan är bebyggd och mycket av återstående mark kan kräva djupare utredningar för att komma fram till om marken är möjlig att bygga bostäder på.

Det är bra att majoriteten ändå är överens med oss om att Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga och vill fortsätta att satsa på Stockholmshusen för att sänka byggkostnaderna och få ner hyresnivåerna. Eftersom fördelarna med konceptet för Stockholmshusen och även för Snabba Hus bygger på upprepning riskerar dock produktionen att stanna av om bolagen inte kontinuerligt får markanvisningar.

Att minska ner antalet markanvisningar till andra projekt inom allmännyttan ser vi dock inte som en lösning, då staden, särskilt när vi går mot lågkonjunktur, bör använda sina bostadsbolag betydligt mer.

Tyvärr kommer det låga antalet markanvisningar hittills under mandatperioden att försvåra bolagens nyproduktion i flera år framöver, samtidigt som Stockholm lider av akut brist på hyresrätter vilket till och med har bidragit till en nettoutflyttning från staden. Att detta på sikt hotar skatteunderlagstillväxten bör även oroa majoriteten.

Bromma Stadsdelsnämnd

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

Nämnden beslutar att tillstyrka motionen

Reservation anfördes av Anders Edin (SD) enligt följande.

Att avslå förvaltningens förslag till tjänsteutlåtande och därutöver vill vi anförda följande:

En motion från Clara Lindblom (V) har inkommit till stadsdelsnämnden med som föreslår att exploateringsnämnden ska markanvisa minst 4000 bostäder per år till allmännyttiga bostadsbolag. Vidare förslås det att hälften av dessa bostäder ska öronmärkas för Stockholmshus, Snabba hus tillsammans med andra lösningar.

Vi Sverigedemokrater ställer oss skeptiska till statistiska mål från offentlighetens sida på en marknad som gynnas av konkurrens genom effektiviseringar och prispressning.

Sverigedemokraterna anser istället att markanvisningar bör ske till den som tillhandahåller det bästa erbjudandet sett till pris, kvalité och miljö. Genom att låta byggaktörer konkurrera fritt kan nya, innovativa lösningar komma till stånd som långsiktigt förbättrar Stockholms bostadsmarknad. Mot bakgrund av ovanstående föreslår Sverigedemokraterna att avslå förvaltningens förslag till tjänsteutlåtande

Kungsholmens stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Johanna Carlsson m.fl. (S) och Monica Muro de Santa Cruz m.fl. (V) enligt följande.

1. Stadsdelsnämnden beslutar att tillstyrka motionen
2. Stadsdelsnämnden beslutar att därutöver anförda följande

Vi ser de allmännyttiga bostadsbolagen som stadens viktigaste verktyg för att leva upp till det lagstadgade bostadsförsörjningsansvaret. Även om majoriteten gärna litar till marknadskrafterna så sätter man tack och lov ändå upp nyproduktionsmål för allmännyttan, om än hälften så höga som våra mål.

Vi utgår därför ifrån att alla partier har en gemensam strävan att bostadsbolagen ska ges verkliga förutsättningar att nå uppsatta bostadsmål. Allmännyttan behöver alltså mark för att kunna bygga nya bostäder, och kan inte den egna marken användas eller eventuella bostadsrättsprojekt köpas in återstår att ge antal markanvisningar.

Eftersom det är mer regel än undantag att projekt försenas, minskas ner eller utgår på grund av överklaganden och olika restriktioner eller omständigheter som tillkommer under planprocessens gång behöver tillgången till byggbar mark överstiga bolagens nyproduktionsmål för att dessa ska kunna nås. Såväl bostadsbolagen som Stockholms Stadshus AB brukar också trycka på behovet av tillräckliga markportföljer med nya byggrätter. Därför menar vi att det krävs fler markanvisningar och att antalet enheter helst bör överstiga bostadsmålen med minst det dubbla, då den lättaste marken redan är bebyggd och mycket av återstående mark kan kräva djupare utredningar för att komma fram till om marken är lämplig att bygga bostäder på.

Det är bra att inom staden finns konsensus om att Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga och vill fortsätta att satsa på Stockholmshusen för att sänka byggkostnaderna och få ner hyresnivåerna. Eftersom konceptet för Stockholmshusen och Snabba Hus bygger på upprepning riskerar dock produktionen att stanna av om inte bolagen får kontinuerliga markanvisningar. Att minska ner antalet markanvisningar till andra projekt inom allmännyttan ser vi dock inte som en lösning, då staden, särskilt när vi går mot lågkonjunktur, bör använda sina bostadsbolag betydligt mer. Tyvärr kommer det låga antalet markanvisningar hittills under mandatperioden (för 455 enheter år 2019) att försvåra bolagens nyproduktion i flera år framöver, samtidigt som Stockholm lider av akut brist på hyresrätter vilket till och med har bidragit till en nettoutflyttning från staden. Att detta på sikt hotar skatteunderlagstillväxten bör även oroa majoriteten.

Särskilt uttalande gjordes av Max Almflod (SD) enligt följande.

En motion från Clara Lindblom (V) har inkommit syftande till att utreda hur markanvisningar kan öronmärkas för byggaktörer som uppför hyresbostäder.

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.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Tina Kratz m.fl. (V) och Monica Lövström m.fl. (S) enligt följande.

1. Att föreslå kommunfullmäktige att tillstyrka motionen
2. Att därutöver anförda följande

Vi instämmer med förvaltningen att det är viktigt att det produceras hyresrätter med hyresnivåer som många har möjlighet att efterfråga. Nämndens verksamhet och uppdrag påverkas även i vissa delar av i vilken utsträckning de kommunala bostadsbolagen har faktisk möjlighet att bygga nya hyresrätter. Exempelvis kan köp av bostadsrätter för att säkerställa behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättningar bli en tyngre uppgift om allmännyttan inte får bygga tillräckligt.

Vänsterpartiet och Socialdemokraterna ser de allmännyttiga bostadsbolagen som ett av stadens viktigaste verktyg för att leva upp till det lagstadgade bostadsförsörjningsansvaret. Även om majoriteten gärna litar till marknadskrafterna så sätter man tack och lov ändå upp nyproduktionsmål för allmännyttan, om än hälften så höga som våra mål. Vi utgår därför ifrån att våra partier har en gemensam strävan att bostadsbolagen ska ges verkliga förutsättningar att nå uppsatta bostadsmål. Allmännyttan behöver alltså mark för att kunna bygga nya bostäder, och kan inte den egna marken användas eller eventuella bostadsrättsprojekt köpas in återstår att ge tillräckligt antal markanvisningar.

Eftersom det är mer regel än undantag att projekt försenas, minskas ner eller utgår på grund av överklaganden och olika hinder eller omständigheter som tillkommer under planprocessens gång behöver tillgången till byggbar mark överstiga bolagens nyproduktionsmål för att dessa ska kunna nås. Såväl bostadsbolagen som Stockholms Stadshus AB brukar också trycka på behovet av tillräckliga markportföljer med nya bygggrätter. Vänsterpartiet menar att det krävs fler markanvisningar och att antalet helst bör överstiga bostadsmålen med minst det dubbla, då den lättaste marken redan är bebyggd och mycket av återstående mark kan kräva djupare utredningar för att komma fram till om marken är möjlig att bygga bostäder på.

Det är bra att majoriteten ändå är överens med oss om att Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga och vill fortsätta att satsa på Stockholmshusen för att sänka byggkostnaderna och få ner hyresnivåerna. Eftersom fördelarna med konceptet för Stockholmshusen och även för Snabba Hus bygger på upprepning riskerar dock produktionen att stanna av om bolagen inte kontinuerligt får markanvisningar. Att minska ner antalet markanvisningar till andra projekt inom allmännyttan ser vi dock inte som en lösning, då staden, särskilt när vi går mot lågkonjunktur, bör använda sina bostadsbolag betydligt mer.

Tyvärr kommer det låga antalet markanvisningar hittills under mandatperioden att försvåra bolagens nyproduktion i flera år framöver, samtidigt som Stockholm lider av akut brist på hyresrätter vilket till och med har bidragit till en nettoutflyttning från staden. Att detta på sikt hotar skatteunderlagstillväxten bör även oroa majoriteten.

Särskilt uttalande gjordes av Mads Lundgaard (SD) enligt följande.

En motion från Clara Lindblom (V) har inkommit syftande till att utreda hur markanvisningar kan öronmärkas för byggaktörer som uppför hyresbostäder. 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.