

Utlåtande Rotel I (Dnr 2017/001049)

Konkurrensutsätt Stockholmshusen

Motion (2017:46) av Erik Slottner (KD)

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

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Erik Slottner (KD) anför i en motion till kommunfullmäktige att Stockholmshusen ska konkurrensutsättas genom att öppna för privata aktörer att lämna anbud till varje plats som identifierats för Stockholmshus. Om en privat aktör lyckas lämna ett anbud med samma höga kvalitet men med lägre hyresnivå föreslås det anbudet vinna och tilldelas markanvisningen. På det sättet ska konkurrensen öka, konceptet bli mer neutralt mellan privata och offentliga aktörer och den slutliga hyresnivån kunna sänkas.

Beredning

Ärendet har remitterats till Stadsledningskontoret, Exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen region Stockholm och Stockholms Byggmästareförening. Stockholms Stadshus AB har i sin tur underremitterat motionen till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms Byggmästareförening har ej inkommit med svar.

Stadsledningskontoret anser att den konkurrensutsättning motionären efterfrågar till viss del redan genomförts i och med den upphandling av byggtreprenörer som de allmännyttiga bolagen genomfört samt att stadens allmännyttiga bostadsbolag redan idag har ett lågt inkomstkrav för att godkänna hyresgäster.

Exploateringsnämnden konstaterar att det i 2018 års budget anges att minst hälften av bostäderna som markanvisas ska vara hyresrätter. Av dessa ska hälften tilldelas privata hyresrättsbyggare. Därutöver ska 300 bostäder markanvisas i syfte att nå minskade boendekostnader. Det finns därför alla möjligheter för privata hyresrättsbyggare som vill uppföra hus efter liknande koncept till samma eller lägre kostnad.

Stockholms Stadshus AB anser att den mark som Stockholmshuset byggs på är inom den andel för allmännyttiga bostäder som anvisas årligen och om den ska konkurrensutsättas på något sätt förändras markfördelningsprincipen inom staden. *Stockholms Stadshus AB* anser vidare att allmännyttan inom staden redan idag har ett lågt inkomstkrav för att godkännas som hyresgäst.

Hyresgästföreningen region Stockholm tar bestämt avstånd från förslag om att reservera vissa delar av bostadsbeståndet för hushåll med en viss inkomst, och menar att motionen uppvisar brister och är oklar när det gäller hyressättningen av en sådan reserverad del av beståndet, finansieringen av systemet och övriga regler. Vidare utgår *Hyresgästföreningen* från att *Stockholms stads* markpolitik ger förutsättningar för en ökad konkurrens inom byggbranschen och ställer sig bakom en generell bostadspolitik där bostäderna är tillgängliga för alla.

Mina synpunkter

Det är glädjande att motionären i grunden är positiv till majoritetens initiativ om byggandet av Stockholmshuset. Det är också positivt att motionären tar upp vikten av fler insatser för att eftersträva lägre kostnader i nyproduktionen och därmed lägre hyror. Däremot kan det tyckas anmärkningsvärt att *Kristdemokraterna* nu har ett nyväckt engagemang för fler hyresrätter i Stockholm och då särskilt när det gäller rimliga hyror. Detta måste ses i kontexten av det borgerliga styret i Stockholm under åren 2006 till 2014 då en historisk utförsäljning av de allmännyttiga bostadsbolagens lägenheter skedde. Under perioden minskade allmännyttans bestånd med omkring 30 000 hyresrätter. Merparten av dessa lägenheter såldes genom ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. Många av de lägenheter som såldes i Stockholm tillhörde ett äldre bestånd med lägenheter med rimliga hyror.

Tyvär kan vi konstatera att de omfattande ombildningarna har bidragit till en ökad segregation i Stockholm. Det är i dag mycket svårt att få tag på en bostad för dem som saknar stora ekonomiska resurser, särskilt i stadens centralare delar. Utöver ombildningar var nyproduktionen av lägenheter under Alliansens styre låg.

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. Därför har vi lagt om bostadspolitiken i Stockholm. Ombildningarna stoppades direkt efter valet och samtidigt är målet för bostadsbyggandet högt. Det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Just nu byggs det i rekordtakt i Stockholm. Under år 2017 påbörjades mer än 7 500 bostäder, vilket motsvarar en takt i byggandet som är högre än under miljonprogrammet. Vi ser också nu att antalet nyproducerade hyreslägenheter kommer öka de kommande åren. Enligt prognoserna kommer över 4 000 påbörjas i år 2018 och närmare 4 500 år 2019. Stockholmshusen innebär en viktig del i denna nyproduktion.

När det gäller konkurrensutsättning av Stockholmshusen menar jag att det redan skett genom den upphandling som skett på den i fri konkurrens och som ledde fram till att staden har fyra olika aktörer som kan uppföra Stockholmshusen.

Utöver detta är det fullt möjligt för privata aktörer att på samma sätt som de allmännyttiga bolagen utarbeta koncept eller projekt som pressar priserna i övriga hyresrättsprojekt i Stockholm. De senaste åren har staden markanvisat rekordmånga nya hyresrättsprojekt till privata aktörer. Vi har även satt upp mål för att öka antalet markanvisningar där hyresnivåerna pressas.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motionen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 30 maj 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Ersätтарыttrande gjordes av Erik Slottnér (KD) enligt följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Motion om Konkurrensutsätt Stockholmshusen bifalls.
2. Därutöver anför följande.

Alliansen drev under förra mandatperioden en aktiv bostadspolitik och såg till att staden nådde den högsta byggtakten sedan 1970-talet. Hälften av alla markanvisningar gick till hyresrätter och 41,3 procent av alla nya bostäder som byggdes var hyresrätter. Att som finansborgarrådet i sina synpunkter raljera om ”nyväckt engagemang för fler hyresrätter i Stockholm” är således både oseriöst och ett sätt att ducka undan det verkliga problemet: att majoriteten har misslyckats med att infria sitt vallöfte om byggandet av prisvärda hyresrätter.

Som idé är det inget fel med Stockholmshusen. Att genom ett repetitivt byggande och att genom stordriftsfördelar få ner byggkostnader och därigenom möjliggöra lägre hyror finns inget att erinra emot. Problemet är att Stockholmshusen inte verkar få de hyror som utlovades före valet, det vill säga hyror som är betydligt lägre än det övriga nybyggnadsbeståndet samt nivåer som de flesta stockholmarna har råd att betala. Än är de första hyrorerna inte satta men allt pekar mot denna utveckling.

Vi måste därför göra mer för att pressa hyrorerna i Stockholm. Att konkurrensutsätta Stockholmshusen skulle kunna vara ett sånt sätt. Att få en högre grad av konkurrens och tävlingsmoment på bostadsmarknaden vore önskvärt för att på så sätt både pressa priser och öka kvaliteten. Att låta privata byggaktörer konkurrera om den mark som är tänkt för Stockholmshusen skulle därför vara en intressant åtgärd. Om en privat aktör skulle presentera ett förslag som håller minst samma kvalitet fast med lägre hyror vinner de markanvisningen. Vi vet att det finns många privata aktörer som har koncepthus som de vill uppföra men som vittnar om stora svårigheter att få mark tilldelad. Detta skulle vara ett sätt att öppna upp för dessa aktörer.

Motionens andra del handlar om hur kommunen ska kunna ta ett större bostadssocialt ansvar. Att reservera en del av beståndet i Stockholmshusen för bostadssociala ändamål skulle vara i linje med kommunens bostadsförsörjningsansvar. Om vi lyckas med målet att pressa hyrorerna i nyproduktion vore det ett misstag att inte använda en del av beståndet för just bostadssociala ändamål med tanke på det stora behov som finns. Genom att avsätta 20 procent av lägenheterna för detta ändamål skulle fler familjer ha råd att efterfråga hyresrätter i Stockholm och kommunens socialtjänst skulle därigenom kunna avlastas.

Remissammanställning

Ärendet

Erik Slottnér (KD) anser i motionen till kommunfullmäktige att Stockholmshusen ska konkurrensutsättas genom att öppna för privata aktörer att lämna anbud till varje plats som identifierats för Stockholmshus. Om en privat aktör lyckas lämna ett anbud med samma höga kvalitet men med lägre hyresnivå ska det anbudet vinna och tilldelas markanvisningen. På det sättet ökar konkurrensen, konceptet blir mer neutralt mellan privata och offentliga aktörer och den slutliga hyresnivån kan sänkas.

Motionären föreslår vidare att 20 procent av beståndet i Stockholmshusen ska reserveras för hushåll upp till en viss inkomstnivå. Exakt var denna gräns ska ligga måste utredas vidare.

Beredning

Ärendet har remitterats till Stadsledningskontoret, Exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB, Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen region Stockholm och Stockholms Byggmästareförening. Stockholms Stadshus AB har i sin tur underremitterat motionen till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms Byggmästareförening har ej inkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 december 2017 har i huvudsak följande lydelse.

I stadens budget 2018 anges att allmännyttans huvudsakliga uppgift ska vara att bygga och förvalta bra bostäder till en rimlig kostnad. Stockholmshusen är en viktig satsning och syftar till att pressa kostnader och tidsåtgång för byggandet av hyresrätter. I budgeten tydliggörs att stadens bostadsbolag har sänkt inkomstkraven för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden.

Stadsledningskontoret anser att projektet Stockholmshusen är ett lovvärt initiativ som har förutsättningar att ge goda resultat. Inte bara som ett projekt för att minska produktionskostnader och därmed hyresnivåer utan också för att skapa snabba processer med ett utökat samarbete mellan förvaltningar och bolag. Genom

projektet kan erfarenheter dras som kommer alla bostadsprojekt till godo. Ambitionen är att hyran i projekten ska bli lägre än annan nyproduktion. Byggekostnaderna är den del som bolagen främst kan påverka.

Stadsledningskontoret anser att den konkurrensutsättning av Stockholmshusen som motionären efterfrågar till viss del redan genomförts i och med den upphandling av byggentreprenörer som de allmännyttiga bolagen genomfört.

Stadsledningskontoret anser att projektet är en prioriterad och viktig gemensam satsning för berörda nämnder och bolag.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden över tid följer de principer som gäller för kommunfullmäktiges mål om bostadsbyggande där hälften anvisas som hyresrätter och hälften som bostadsrätter. Av den hälft som anvisas som hyresrätter ska hälften, det vill säga 25 procent av totalen, anvisas till de allmännyttiga bostadsbolagen. Samma förutsättningar att pressa byggkostnader i syfte att nå lägre hyror finns för de privata aktörer som anvisas mark för hyresrätter, då stadens markanvisningspolicy ger lika villkor för såväl privata som allmännyttiga bolag.

Stadsledningskontoret anser vidare att stadens allmännyttiga bostadsbolag redan idag har ett lågt inkomstkrav för att godkänna hyresgäster.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå att kommunfullmäktige beslutar att motion (2017:46) om att konkurrensutsätta Stockholmshusen av Erik Slottnér (KD) anses besvarad med vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 december 2017 följande.

Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Ersätтарыttrande gjordes av Michaela Hollis (KD), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret delar motionärens uppfattning om att Stockholmshusen är ett lovvärt initiativ.

En av regionens största utmaningar är att få fram ändamålsenliga bostäder till alla som vill bo och verka i Stockholmsregionen och att producera bostäder för hushåll med låga inkomster. Det är ett omfattande problem, inte minst i storstäderna

där bostadsbristen för dessa grupper är hög. Det behövs därför robusta och effektiva samverkansformer mellan statlig och kommunal bostadspolitik.

Allmännyttans huvudsakliga uppgift ska vara att bygga och förvalta bra bostäder till en rimlig kostnad. I arbetet att erbjuda bostäder till rimliga kostnader fortsätter arbetet med Stockholmshusen samtidigt som markanvisningar med krav på rimliga hyror prövas.

Stockholmshusen är en viktig och prioriterad gemensam satsning i alla de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm stad då bolagen under kommande år ska fördubbla byggnationen av nya hyresrätter. Det finns tids- och kostnadskrävande utmaningar i hela processen tills dess att byggnaderna står färdiga och med ett gemensamt helhetsgrepp kan både tidsåtgång och kostnader hållas nere.

Ambitionen är att hyran i Stockholmshusen ska bli lägre än annan nyproduktion. Byggekostnaderna är den beståndsdel som stadens bostadsbolag kan påverka.

I 2018 års budget anges att minst hälften av bostäderna som markanvisas ska vara hyresrätter. Av dessa ska hälften tilldelas privata hyresrättsbyggare. Därutöver ska 300 bostäder markanvisas i syfte att nå minskade boendekostnader. Det finns därför alla möjligheter för privata hyresrättsbyggare som vill uppföra hus efter liknande koncept till samma eller lägre kostnad.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 21 december 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Underremiss

AB Svenska Bostäders och AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Som bolaget har uppfattat situationen arbetar staden för närvarande efter principen att markanvisningar bör fördelas ungefär lika mellan bostadsrätts- respektive hyresrättsproducenter. De markanvisningar som avser hyresrätt fördelas i sin tur lika mellan privata och allmännyttiga byggherrar. I fråga om allmännyttans ”kvot” vill staden att hälften av nyproduktionen ska utgöras av Stockholmshus. Bolaget står väl rustat inför en hög nyproduktionstakt och ser positivt på att få möjlighet att bidra till fler bostäder till stockholmarna.

Fyra olika entreprenörer har handlats upp för att uppföra de Stockholmshus som blir aktuella efter markanvisning. Det är fullt möjligt för privata aktörer att på samma sätt som de allmännyttiga bolagen utarbeta koncept eller projekt som pressar priserna.

Bolagets lägenheter förmedlas nu av Bostadsförmedlingen med utgångspunkt från den bostadssökandes kötid. Rätt eller fel, men stabilt, rättvist, administrativt rimligt och lätt att både förutse och förklara.

Stockholms tre allmännyttiga bostadsföretag har sedan några år tillbaka ett lågt ställt inkomstkrav för att godkännas som hyresgäst. En ensamstående hyressökande behöver numera kunna uppvisa en månadsinkomst om 4 734 kronor eller mer utöver hyran för att godkännas som hyresgäst. Bostadsbristen upplevs vidare sannolikt lika svår av bostadssökande med ”normal” inkomst.

Om bostad erhålls mot bakgrund av särskilda krav på den hyressökandes inkomstnivå, så kan en hyresvärd vidare räkna med att efter förmedlingen, d v s under hyrestiden, behöva hantera ett antal utmaningar sprungna ur hyresgästens besittningsskydd och andra grundläggande rättigheter enligt 12 kap Jordabalken (hyreslagen). Frågor kommer bland annat att uppstå om hur hyresvärden ska hantera hushåll som under hyrestiden får ökade inkomster och om den lagstadgade bytes- och överlåtelseätten måste begränsas i lägenheter som ska förmedlas under förutsättning av visst inkomsttak.

AB Stockholms shems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholmshusen är ett koncept utvecklat av Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder i syfte att skapa förutsättningar för att korta planerings- och byggprocessen och därmed skapa fler hyresrätter i Stockholm på kortare tid. Som motionären uttrycker är det riktigt att Stockholmshusen bland annat ska pressa byggkostnader. Emellertid förbises aspekten av att Stockholmshusen även ska effektivisera planprocessen och arbeta för en mer industrialiserad produktion. Bolagen har inga monopolistiska intentioner med Stockholmshusen och projektet förhindrar ej privata aktörer att ta liknande initiativ.

Stadens policy för markanvisningar innebär att ungefär hälften anvisas för bostadsrätter och hälften för hyresrätter. Av andelen som anvisas för hyresrätter ska hälften anvisas till de allmännyttiga bolagen. Den mark som anvisas för Stockholmshusen ingår i andelen som anvisas till de allmännyttiga bostadsbolagen och ges därmed inte några markanvisningar utöver den ordinarie andel som tilldelas bolagen. Vidare finner bolaget att den mark som tilldelas Stockholmshusen inte skiljer sig väsentligt från andra markanvisningar.

Om bostad erhålls mot bakgrund av särskilda krav på den hyressökandes inkomstnivå, så kan en hyresvärd vidare räkna med att efter förmedlingen, d v s under hyrestiden, behöva hantera ett antal utmaningar med beaktande av hyresgästens besittningsskydd och andra grundläggande rättigheter enligt 12 kap Jordabalken (hyreslagen). Frågor kommer bland annat att uppstå om hur hyresvärden ska hantera hushåll som under hyrestiden får ökade inkomster och om den lagstadgade bytes- och överlåtelseätten måste begränsas i lägenheter som ska förmedlas under förutsättning av visst inkomsttak.

Koncernledningens synpunkter

Stockholmshusen är inte bara ett projekt för att minska produktionskostnader, utan handlar lika mycket om att snabba upp de processer som leder till byggande.

Genom lärdom av Stockholmshusprojektet kan i framtiden även övriga nyproduktionsprojekt inom staden bli snabbare.

Enligt stadens principer för markanvisningar tilldelas ungefär hälften till bostadsrätter och hälften till hyresrätter. Av den andel som markanvisas för hyresrätter ska de allmännyttiga bolagen erhålla hälften. Således går ca en fjärdedel av all markanvisning till hyresrätter inom allmännyttan. De Stockholmshus som byggs tas ur den andelen mark som anvisas och tillför således ingen extra andel över det ordinarie. Skulle anvisningar aktuella för Stockholmshus konkurrensutsättas förändras balansen i tilldelningen av mark. Utöver detta skiljer sig inte marken som anvisas till projekt med Stockholmshus från någon annan mark. Sammantalet gör detta att det står fritt för alla entreprenörer att föreslå och bygga liknande projekt.

Koncernledningen anser vidare att stadens allmännytta redan idag har ett lågt inkomstkrav för att godkänna hyresgäster. Om allmännyttan skulle tilldela lägenheter utifrån den hyressökandes inkomstnivå kan ett antal andra problem uppstå med beaktande av hyresgästens besittningsskydd och andra grundläggande rättigheter enligt 12 kap Jordabalken (hyreslagen). Ett exempel är hur hyresgäster som får ökade inkomster efter tilldelningen ska hanteras.

Hyresgästföreningen region Stockholm

Hyresgästföreningen region Stockholms yttrande daterat den 30 oktober 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm präglas av bostadsbrist och med en låg andel hyresrätter i beståndet. Storleken på behovet av nya bostäder blir allt större samtidigt som bostadsbyggandet nått sin topp och ser ut att minska framöver. En mycket oroande utveckling. Bakgrunden till den låga andelen hyresrätter i bostadsbeståndet är en kombination av ombildningar och en prioritering av det ägda boendet vid nyproduktion.

Hyresgästföreningen region Stockholm anser att bostadsbyggandet behöver öka och att hyresrätten ska prioriteras vid nyproduktion; hyresrätter med rimliga hyror. Ett sätt att åstadkomma detta är att kommunen i sin markpolitik ser till att konkurrensen ökar inom byggbranschen.

Vi ser det som en självklarhet att aktörer som bygger på ett sådant sätt att den kommande hyresnivån blir lägre anvisas mark. Naturligtvis under förutsättning att dessa aktörer bygger likvärdigt när det gäller andra kriterier.

Vidare står Hyresgästföreningen region Stockholm upp för en generell bostadspolitik. En bostadspolitik utan inslag av ”social housing” och där hyran sätts efter förhandlingar mellan parterna och där bostäderna är tillgängliga för alla.

Vi tar därför bestämt avstånd från förslag om att reservera vissa delar av bostadsbeståndet för hushåll med en viss inkomst, så kallad ”social housing”.

Motionen uppvisar brister och är oklar när det gäller hyressättningen av en sådan reserverad del av beståndet, finansieringen av systemet och övriga regler.

Hyresgästföreningen region Stockholm utgår från att Stockholms stads markpolitik ger förutsättningar för en ökad konkurrens inom byggbranschen och att Stockholms stad ställer sig bakom en generell bostadspolitik där bostäderna är tillgängliga för alla.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Ersätтарыttrande gjordes av Michaela Hollis (KD) enligt följande.

1. Att tillstyrka motionen.
2. Att därutöver anföra:

Som idé är det inget fel med Stockholmshusen. Att genom ett repetitivt byggande och att genom stordriftsfördelar få ner byggkostnader och därigenom möjliggöra lägre hyror finns inget att erinra emot. Problemet är att Stockholmshusen inte verkar få de hyror som utlovades före valet, det vill säga hyror som är betydligt lägre än det övriga nybyggnadsbeståndet samt nivåer som de flesta stockholmarna har råd att betala. Än är de första hyrorna inte satta men allt pekar mot denna utveckling.

Vi måste därför göra mer för att pressa hyrorna i Stockholm. Att konkurrensutsätta Stockholmshusen skulle kunna vara ett sådant sätt. Att få en högre grad av konkurrens och tävlingsmoment på bostadsmarknaden vore önskvärt för att på så sätt både pressa priser och öka kvaliteten. Att låta privata byggaktörer konkurrera om den mark som är tänkt för Stockholmshusen skulle därför vara en intressant åtgärd. Om en privat aktör skulle presentera ett förslag som håller minst samma kvalitet fast med lägre hyror vinner de markanvisningen. Vi vet att det finns många privata aktörer som har koncepthus som de vill uppföra men som vittnar om stora svårigheter att få mark tilldelad. Detta skulle vara ett sätt att öppna upp för dessa aktörer.

Motionens andra del handlar om hur kommunen ska kunna ta ett större bostadssocialt ansvar. Att reservera en del av beståndet i Stockholmshusen för bostadssociala ändamål skulle vara i linje med kommunens bostadsförsörjningsansvar. Om vi lyckas med målet att pressa hyrorna i nyproduktion vore det ett misstag att inte använda en del av beståndet för just bostadssociala ändamål med tanke på det stora behov som finns. Genom att avsätta 20 procent av lägenheterna för detta ändamål skulle fler familjer ha råd att efterfråga hyresrätter i Stockholm och kommunens socialtjänst skulle därigenom kunna avlastas.