



Jan Lind  
Administrativa avdelningen  
Telefon: 08-508 264 71  
jan.lind@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2009-04-23

**Åtgärder för ökad rörlighet på bostadsmarknaden**  
**Motion 2008:75 av Leif Rönngren (s)**  
**Svar på remiss**

**Förslag till beslut**

1. Kommunstyrelsens remiss av motionen besvaras med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Ann-Charlotte Nilsson

**Sammanfattning**

I motionen från oktober 2008 kritiseras den borgerliga bostadspolitik och yrkas att regeringen uppvaktas om bostadsbyggnadsåtgärder, att kommunstyrelsen identifierar och undanröjer hinder för hyresbostadsbyggandet, att staden initierar ett "Bostad matchningsprojekt" med flyttjänster för äldre samt att en avflyttande hyresgäst i allmännyttan aldrig ska behöva betala för mer än två månaders hyra, med inriktningen maximalt en månadshyra.

Både statsmakterna och Stockholms stad har med anledning av rådande finanskris och lågkonjunktur redan vidtagit flera åtgärder i syfte att bl.a. stimulera bostadsbyggandet.

Exploateringskontoret ser positivt på de aktuella förslagen om utvidgade statliga kreditgarantier av olika slag, bl.a. en temporär garanti för lån till osålda bostadsrättslägenheter som utgör en belastning i de byggande företagen. Staden



bör följa utvecklingen av förslagen och, om de genomförs, vilka effekter de får på bostadsbyggandet.

Vad gäller hinder för hyresbostadsbyggande inom allmännyttan och staden, erinrar kontoret om att fullmäktige redan i 2007 års budget lämnade ett uppdrag om att inventera ej lagstiftade krav som fördyrar och fördröjer bostadsbyggnadsprocessen. Efter den utredning som genomfördes av stadsledningskontoret ingår i årets budget ett antal uppdrag för att korta plan- och exploateringsprocessen.

## **Bakgrund**

### **Remissbehandlingen**

Kommunstyrelsen har remitterat motionen till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret för yttrande senast den 24 april 2009.

### **Ärendet**

I motionen av Leif Rönngren (s), som inkom den 16 oktober 2008, kritiseras den borgerliga bostadspolitiken som anses innebära att det finns färre hyreslägenheter än tidigare, att det inte byggs nya hyreslägenheter och att möjligheten att göra bostadskarriär försvårats genom att flyttkedjorna brutits och hyreslägenheten åter är en reell bristvara.

Motionären yrkar följande.

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

### **Exploateringskontorets synpunkter**

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

| År        | 2004   | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  |
|-----------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Antal lgh | 10 349 | 4 892 | 2 707 | 3 017 | 2 988 |

Under de senaste åren har det skett en förskjutning mot det marknadsprissatta bostadsrättsbyggandet. Det har varit svårt att få ekonomi i hyresrättsbyggande. I ett par fall under senare år har kommunala bostadsbolag, med stadens medgivande, avstått del av sitt projekt till en bostadsrättsbyggare som av staden förvärvat sin del av marken. Tillsammans har man bearbetat projektet och på så sätt gjort det genomförbart.

### **Finanskris och lågkonjunktur**

Efter den internationella finanskris som ganska plötsligt blossade upp under hösten 2008 har tillväxten i världsekonomin mattats av. Byggbranschen som är mycket kapitalkrävande blir alltid starkt påverkad av konjunktursvängningar. Finanskrisen och lågkonjunkturen påverkar särskilt bostadsrättsmarknaden.

Situationen har därför i vissa fall blivit något av det omvända mot vad som gällt tidigare. Minskad efterfrågan på nyproducerade bostadsrättslägenheter har medfört att en del påbörjade men ej färdiga bostadsrättsprojekt har övergått till hyresrätt. Det har då från byggherrens sida handlat om att söka mildra de ekonomiska effekterna av den lägre efterfrågan.

Inför 2009-2010 kommer ytterligare fokus att läggas på hyresrätterna. Stadens bostadsbolag har fått i uppdrag att öka sin nyproduktion. Intresset bland privata byggföretag att bygga hyresrätter har också ökat. Men marknadsutvecklingen är svårbedömd. Flera faktorer påverkar och olika scenarier vad gäller bostadsbyggandet och dess fördelning mellan bostadsrätt och hyresrätt är möjliga.

### **Inventering av hinder för bostadsbyggandet**

Vad gäller motionärens förslag att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att skyndsamt och noggrant identifiera och undanröja de hinder som försenar eller omöjliggör ett snabbt ökat hyresbostadsbyggande inom allmännyttan och staden, vill kontoret erinra om att fullmäktige redan i 2007 års budget lämnade ett uppdrag om att inventera ej lagstiftade krav som fördyrar och fördröjer bostadsbyggnadsprocessen.

I årets budget har stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fått ansvar för att korta tiden för plan- och byggprocessen och utarbeta effektivare rutiner för koordineringen av tidplanerna för exploateringsavtal och planarbete. Vidare har stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att effektivisera remissförfarandet.



Budgetuppdragen har tillkommit efter remissbehandling<sup>1</sup> av en av stadsledningskontoret under våren 2008 genomförd utredning om kortare plan- och byggprocess m.m.

Uppdragen innebär att den praktiska tillämpningen av plan- och bygglagen ska förenklas så att planprocessen effektiviseras utan minskat inflytande för medborgarna. Målet är att tiden från start-PM till beslutad detaljplan på sikt ska halveras jämfört med 2006. Därför ska ett antal åtgärder som underlättar arbetet med underlag och beslut som bistår denna process genomföras under 2009. Bland annat ska enkelt planförfarande få ökad tillämpning, det ska ske ökad delegation samt effektivare remissförfarande. Remisstiden ska enligt budgeten vara absolut och sträcka sig till sex veckor för normala planförfaranden och till tre veckor för enkla.

Exploateringskontoret kommer att återkomma till nämnden med förslag till vissa ändringar av delegationsordningen för att möta kraven på snabbare plan- och exploateringsprocess.

Även statsmakernas utformning av ”spelreglerna” för samhällsplanering, byggande och boende har betydelse för bostadsbyggandet och aktörerna på bostads- och fastighetsmarknaden. Exempelvis kan finansieringsförutsättningar och olika slag av lagstiftning utformas så att byggande eller förvaltning underlättas eller försvåras. En systematisk omvärldsbevakning och lobbying gentemot statsmakterna för att tillvarata stadens intressen kan vara av betydelse.

#### **Statliga stimulansåtgärder**

Vad gäller finansieringsförutsättningarna för bostadsbyggandet kan nämnas att regeringen, för att dämpa krisens skadeverkningar inom den finansiella sektorn, ställt upp ett omfattande garantiprogram varigenom kreditinstitut erbjuds statliga garantier för sin upplåning.

Vidare har Riksbanken kraftigt sänkt sin reporänta vilket har lett till lägre bolåneräntor.

Dessutom har Statens Bostadskreditnämnd (BKN) fått regeringens uppdrag att analysera om det finns behov av att anpassa BKN:s garantiprodukter och/eller ta fram nya produkter mot bakgrund av den finansiella krisen. BKN:s roll är bl.a. att

---

<sup>1</sup> Exploateringskontorets tjänsteutlåtande 2008-08-06

underlätta bostadsbyggandet genom att lämna statliga kreditgarantier, dvs. en försäkring som långivare kan teckna för lån till ny- eller ombyggnad av bostäder.

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

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

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

Frågan om långsiktigt syftande åtgärder för att förbättra marknadernas funktionssätt avseende betalnings- och värdesäkring ingår i det uppdrag BKN ska avrapportera till regeringen i oktober 2009.

BKN har i december 2008 hos regeringen också föreslagit ett garantiprogram för upprustningslån till flerbostadshus inom en ram på 20 miljarder kronor med en möjlighet att subventionera garantiavgifter upp till totalt 500 miljoner kronor.

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



### **Stadens stimulanspaket**

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

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

Exploateringskontoret bedömer att stimulanspaketet, som ska behandlas av kommunstyrelsen och fullmäktige, kommer att förbättra förutsättningarna för exploateringsnämnden att fortsätta upprätthålla ett högt bostadsbyggande i jämn takt. Förutsättningarna för bostadsbyggandet kommer även att underlättas av den av fullmäktige i januari beslutade tillfälliga nedsättningen av tomträttsavgälderna vid nya markanvisningar för flerbostadshus.

I tjänsteutlåtande om budget 2010-2012 redovisar kontoret sina närmare bedömningar om bostadsbyggandet och investeringsbehovet framöver.

Både statsmakterna och Stockholms stad har alltså, efter att den remitterade motionen presenterades, redan vidtagit flera åtgärder i syfte att bl.a. stimulera bostadsbyggandet.

### **Slut**