



Tid Torsdagen den 29 augusti 2013, kl 16.00 – 16.25

Plats Bråvallasalen, Stadshuset

Justerat Torsdagen den 29 augusti 2013

Joakim Larsson

Maria Östberg Svanelind

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Joakim Larsson (M) ordföranden

Maria Östberg Svanelind (S), vice ordföranden

Jan Tigerström (M)

Lars Svärd (M)

Theréz Randquist (M)

Per Hallberg (M)

Daniel Forslund (FP)

Lars Arell (S) §§ 1-6, 8, 10-17, 19-24

Maria Nygård (S)

Åke Askensten (MP)

Anna Bäcklund (MP)

Tjänstgörande ersättare:

Gustav Johansson (M) för Karl Malmqvist (C)

Sara Gunnerud (S) för Lars Arell (S) §§ 7, 9 samt 18

Clara Lindblom (V) för Ann-Margarethe Livh (V)

Ersättare:

Eva Ångström (M)

Maria Hagbom (M)

Patrik Silverudd (FP)

Inga Osbjer (FP)

Sara Gunnerud (S) §§ 1-6, 8, 10-17 samt 19-24

Kenneth Nilsson (S)

Håkan Olander (S)

Elin Olsson (MP)

Lennart Tonell (MP)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Krister Schultz, Jennie Almgren, Marita Anheim, Ann-Charlotte Bergqvist, Mårten Frumerie, Gunnar Jensen, Eva Olofsson och Åsa Wigfeldt samt borgarrädssekreteraren Martin Edgélius.

§ 11

Motion (2013:41) om ökningsar av antalet markanvisningar till våra allmännyttiga bostadsbolag samt att låta dem bygga mer än 1500 lägenheter per år som den borgliga majoriteten föreslår. Svar på remiss

Dnr E2013-511-00916

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden besvarar remissen i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 16 juni 2013.

Nämndens behandling av ärendet

- 1) Ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M) och Daniel Forslund (FP) föreslår (se beslutet).
- 2) Vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Att avslå kontorets förslag till beslut samt

Att i huvudsak bifalla motionen samt att därutöver anför

Motionen tar upp en angelägen fråga om vikten av att både radikalt öka takten i bostadsbyggandet, bygga fler hyresrätter och att till fullo utnyttja den verktygslåda staden har. Stadens bostadsbolag både kan och bör bygga betydligt fler bostäder än den moderata politiken tillåter. Ett sätt att hitta nya sätt att bygga till hög kvalité och priser som vanliga människor har råd att betala är att som motionärerna föreslår utlysa tävlingar med tydliga direktiv. Däremot är vi idag inte beredda att ta ställning till vare sig exakta krontal eller antal markanvisningar. Det är inte omöjligt att takten behöver ökas mer än motionärerna föreslår.

- 3) Åke Askensten m.fl. (MP) föreslår att nämnden beslutar avge följande svar på motionen:

Nämnden föreslår att fullmäktige beslutar att minst 50 procent av de bostäder som anvisas ska vara hyresrätter och resterande bostadsrätter, främst i flerbostadshus. Andelen markanvisningar till de kommunala bolagen ska öka kraftigt och andelen student- och ungdomslägenheter ska vara minst 20 % av det totala antalet markanvisningar.

Den senaste 5-årsperioden (sedan 2009) har de kommunala bolagen bara fått en dryg tredjedel av alla anvisade hyresrätter. Bostadsbristen gör det extra viktigt att de kommunala bolagen uppmuntras att söka flera markanvisningar och att exploateringsnämnden ger fler anvisningar till dessa bolag.

Statistiken som finns i svaret kan tolkas på olika sätt. Det intressanta är hur många bostäder som blivit färdigställda dvs dit människor har kunnat flytta in. Exempelvis anvisades drygt 3 000 bostäder för sex år sedan (2007) och av dessa är mindre än 800 byggda, det vill säga en fjärdedel. För anvisade bostäder för fem år sedan är andelen byggda 6 % och för fyra år sedan knappt 10 %.

Det är som svaret anger helt riktigt är att det råder en hög takt i antalet markanvisningar (exempelvis anvisades hela 5 496 lägenheter förra året). Om man utgår från tidigare erfarenheter så kommer om fem-sex år drygt 1.000 av dessa vara inflyttningsklara. Tjänsteutlåtandet konstaterar att "planeringsprocessen tar tid" och något egentligt svar på frågan vad det beror på ges inte, det vill säga om stadens markpolicy är en av flera faktorer som är orsaken till det stora tidsgapet mellan anvisning och färdig bostad. Planeringsprocessen tar inte så lång tid som fem-sex år om inte extraordinära omständigheter föreligger.

Det kan tyckas märkligt att inte fler bostäder färdigställs när det råder en enorm bostadsbrist. Allt sker ju på en marknad där utbudet och efterfrågan ska balansera varandra efter marknadsteoretiska principer som också staden tillämpar i sin markpolicy. Problemet är bl.a. att en mycket stor grupp som efterfrågar bostad har en dålig betalningsförmåga. De får inte lån för att köpa en bostadsrätt (och har inte tillräcklig kontantinsats). De har inte heller råd att hyra till de hyresnivåer som är i nyproduktion.

Det som byggs är huvudsakligen dyra bostadsrätter och här har den förda markpolicyn säkert en viss betydelse också för att "planeringstiden" blir lång. Exploatörerna betalar dyrt för marken och börjar bygga när en viss del av projektet är tecknat (ofta minst 40 %) och då kan de få lån från banken (riskbedömning). Vi har många exempel på detta i Stockholm. Dessutom ligger det inte i exploatörernas (bygg- och fastighetsbolagens) intresse att det färdigställs "för mycket" bostäder. Det gäller att hålla efterfrågan uppe hos de bostadssökande och att göra de största vinsterna.

Statistiken som finns i svaret kan tolkas på olika sätt. Det intressanta är hur många bostäder som blivit färdigställda dvs dit människor har kunnat flytta in. Exempelvis anvisades drygt 3.000 bostäder för sex år sedan (2007) och av dessa är mindre än 800 byggda, det vill säga en fjärdedel. För anvisade bostäder för fem år sedan är andelen byggda 6 % och för fyra år sedan knappt 10 %.

Det är som svaret anger helt riktigt är att det råder en hög takt i antalet markanvisningar (exempelvis anvisades hela 5 496 lägenheter förra året). Om man utgår från tidigare erfarenheter så kommer om fem-sex år drygt 1.000 av dessa vara inflyttningsklara. Tjänsteutlåtandet konstaterar att "planeringsprocessen tar tid" och något egentligt svar på frågan vad det beror på ges inte, det vill säga om stadens markpolicy är en av flera faktorer som är orsaken till det stora tidsgapet mellan anvisning och färdig bostad. Planeringsprocessen tar inte så lång tid som fem-sex år om inte extraordinära omständigheter föreligger.

Det kan tyckas märkligt att inte fler bostäder färdigställs när det råder en enorm bostadsbrist. Allt sker ju på en marknad där utbudet och efterfrågan ska balansera varandra efter marknadsteoretiska principer som också staden tillämpar i sin markpolicy. Problemet är bl.a. att en mycket stor grupp som

efterfrågar bostad har en dålig betalningsförmåga. De får inte lån för att köpa en bostadsrätt (och har inte tillräcklig kontantinsats). De har inte heller råd att hyra till de hyresnivåer som är i nyproduktion.

Det som byggs är huvudsakligen dyra bostadsrätter och här har den förda markpolicyn säkert en viss betydelse också för att "planeringstiden" blir lång. Exploatörerna betalar dyrt för marken och börjar bygga när en viss del av projektet är tecknat (ofta minst 40 %) och då kan de få lån från banken (riskbedömning). Vi har många exempel på detta i Stockholm. Dessutom ligger det inte i exploatörernas (bygg- och fastighetsbolagens) intresse att det färdigställs "för mycket" bostäder. Det gäller att hålla efterfrågan uppe hos de bostadssökande och att göra de största vinsterna.

4) Clara Lindblom (V) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

Att tillstyrka motionen.

Att därutöver anföra:

Som vi alla vet är bostadsbristen i Stockholmsregionen akut och i första hand saknas hyresrätter som exempelvis unga och studenter har råd att efterfråga. Samtidigt finns det flera tydliga fördelar med att öka antalet markanvisningar till de kommunala bostadsbolagen i enlighet med motionens förslag. En rätt uppenbar fördel är att det skulle göra det möjligt för bolagen att leva upp till de målsättningar som kommunfullmäktige faktiskt har ställt upp för dem, men det är inte den enda.

Genom att låta allmännyttan ta ett större ansvar för nyproduktionen av bostäder, skulle staden få betydligt större möjligheter att ställa om nyproduktionen så den bättre svarar mot stockholmarnas behov. Genom ägardirektiven från kommunfullmäktige kan de allmännyttiga bostadsbolagen exempelvis uppdras att pressa produktionskostnader genom att bygga yt- och kostnads*effektivt och därigenom få ner sluthyran i nyproduktionen. Enligt den nya lagen för allmännyttiga bostadsbolag ska allmännyttan inte drivas med vinst som främsta syfte, till skillnad från privata bostadsbolag som många gånger vill kunna göra vinst på ett nybyggnadsprojekt en extremt kort tid efter inflyttning.

Vi kan genom politiska beslut dessutom besluta om att öronmärka vissa allmännyttiga lägenheter till grupper som har en särskilt svår situation på bostadsmarknaden, sänka kraven för att få ett förstahandskontrakt och öka antalet bostäder som förmedlas genom förtur inom bostadskön. Den här typen av påverkansmöjligheter saknas däremot helt när det kommer till privata byggbolag och fastighetsägare.

Beslutsgång

Ordföranden Joakim Larsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från Joakim Larsson m.fl. (M) och Daniel Forslund (FP).

Reservation

Vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Åke Askensten m.fl. (MP) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Clara Lindblom (V) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Vid protokollet
Eva Olofsson

Rätt utdraget intygar:
