



PM 2010:112 RI (Dnr 302-1199/2009)

Finansborgarrådets privata överenskommelser med enskilda byggherrar

Skrivelse från Teres Lindberg och Mirja Räihä Järvinen (båda S)

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelsen från Teres Lindberg och Mirja Räihä Järvinen (båda S) om "Finansborgarrådets privata överenskommelser med enskilda byggherrar" anses besvarad med vad föredragande borgarrådet anført.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Teres Lindberg och Mirja Räihä Järvinen (båda S) har i en skrivelse till kommunstyrelsen den 27 maj 2009 framfört ett antal frågor med anledning av finansborgarrådets s.k. handslag med företaget Wallenstam för ökat hyresrättsbyggande. I skrivelsen framförs följande:

- att det klargörs vad finansborgarrådets "handslag" har för konsekvenser för stadens nämnder,
- att det klargörs om finansborgarrådet kan ingå överenskommelse för stadens och dess nämnders räkning utan beredning och beslut,
- att det klargörs om finansborgarrådets "handslag" är förenligt med gällande lagstiftning,
- att det klargörs om finansborgarrådets "handslag" påverkar stadens markanvisningspolicy.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret samt till exploateringsnämnden.

Stadsledningskontoret anser att handslaget med Wallenstam är förenligt med gällande markanvisningspolicy och gällande lagstiftning. Inga skriftliga avtal har upprättats eller undertecknats mellan parterna.

Exploateringsnämnden anser att handslaget är förenligt med gällande markanvisningspolicy och betraktar avsiktsförklaringen mellan finansborgarrådet och Wallenstam som en ömsesidig utfästelse om att öka hyresrättsbyggandet i Stockholm.

Mina synpunkter

Den stora inflyttningen till Stockholm och de krav som en rörlig arbetsmarknad ställer skapar stora behov av fler hyresrätter i staden. Målen om blandade upplåtelsefor-

mer och 6 000 nya hyresrätter under mandatperioden innebär att en betydande privat hyresrättsproduktion krävs som komplement till den som stadens egna bostadsbolag står för. Tidigare i år har kommunfullmäktige beslutat att halvera tomträttsavgälden vid nyupplåtelse som ett sätt att stimulera den privata hyresrättsproduktionen.

Mot denna bakgrund har jag riktat en uppmaning till såväl Wallenstam som till bygg- och fastighetsbranschen i Stockholm som helhet att prioritera hyresrättsbyggande. Handslaget för förstärkt hyresrättsbyggande är en uppmaning riktad till alla som gemensamt med staden vill bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. Innebörden är inte mer komplicerad än att staden välkomnar intresse från de byggherrar som i rådande konjunktur är villiga att driva hyresrättsprojekt.

Vad konkret avser skribenternas frågor är dessa mycket enkelt besvarade. Handslaget är inte något formellt avtal med juridiskt bindande förpliktelser. Något beredningstvång för att som förtroendevald offentligt uttala en av kommunfullmäktige i laga ordning beslutad intention föreligger inte.

Handslaget innebär således för stadens nämnders vidkommande inget annat än att de fortsatt, i enlighet med vad kommunfullmäktige har beslutat i budget, ska prioritera uppförandet av nya hyresrätter för att nå målet om 6 000 nya hyresrätter under mandatperioden och åstadkomma blandade upplåtelseformer i hela staden, liksom en mångfald av byggherrar på marknaden.

Vad avser handslagets förenlighet med gällande lagstiftning och stadens markanvisningspolicy kan konstateras att någon lagstridighet i handslaget av remissinstanserna ej har bedömts föreligga. Ej heller påverkas exploateringsnämndens markanvisningspolicy av handslaget. Exploateringsnämndens uppdrag är alltså att anvisa mark utifrån de principer som anges i policyn, varvid en mängd faktorer avseende val av byggherre ska beaktas.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelsen från Teres Lindberg och Mirja Räihä Järvinen (båda S) om ”Finansborgarrådets privata överenskommelser med enskilda byggherrar” anses besvarad med vad föredragande borgarrådet anfört.

Stockholm den 7 oktober 2010

STEN NORDIN

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Skrivelse från Teres Lindberg och Mirja Räihä Järvinen (båda S) om finansborgarrådets privata överenskommelser med enskilda byggherrar

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande:

Jag kan konstatera att både exploateringskontoret och stadsledningskontoret slår fast att det är exploateringsnämnden som utifrån gällande riktlinjer som beslutar om markanvisningar.

Föredragande borgarrådet hänvisar med enfass till detta i sitt svar.

Ändå kunde en intresserad allmänhet, vilket också framhålls i skrivelsen, läsa följande deklARATION från föredragande borgarrådet i samband med att det offentliggjordes:

"Handslaget innebär att Stockholms exploateringsnämnd kommer att prioritera Wallenstam inom ramen för de markanvisningar som är aktuella. I konkreta tal innebär det att över 250 lägenheter ska anvisas till Wallenstam."

I något av fallen har föredragande borgarrådet uppenbarligen varit vårdslös med sanningen, antingen gentemot kommunstyrelsen eller gentemot Wallenstam och allmänheten. I båda fallen är det lika illa.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande gjordes av *Carin Jämtin*, *Roger Mogert* och *Tomas Rudin* (alla S), *Emilia Hagberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) och *Ann-Margarethe Livh* (V) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (V) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Teres Lindberg och Mirja Räihä Järvinen (båda S) har i en skrivelse till kommunstyrelsen den 27 maj 2009 framfört ett antal frågor med anledning av finansborgarrådets s.k. handslag med företaget Wallenstam för ökat hyresrättsbyggande. I skrivelsen framförs följande:

- att det klargörs vad finansborgarrådets ”handslag” har för konsekvenser för stadens nämnder,
- att det klargörs om finansborgarrådet kan ingå överenskommelse för stadens och dess nämnders räkning utan beredning och beslut,
- att det klargörs om finansborgarrådets ”handslag” är förenligt med gällande lagstiftning,
- att det klargörs om finansborgarrådets ”handslag” påverkar stadens markanvisningspolicy.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret samt till exploateringsnämnden.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Det är exploateringsnämnden som genom markanvisningsbeslut fördelar den mark staden äger till olika intressenter inför planering av ny bebyggelse. En markanvisning definieras som: ”En option att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningar för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger”. Under 2009 har exploateringsnämnden som mål att markanvisa 2 500-3 500 bostäder varav cirka 1 000-1 400 hyresrätter.

I ett pressmeddelande den 26 maj 2009 tillkännagav finansborgarrådet och Wallenstams VD ett handslag för ökat privat hyresrättsbyggande i Stockholm. I pressmeddelandet samt i ett öppet brev till bygg- och fastighetsbranschen i Stockholm den 8 juni 2009 erbjuder finansborgarrådet samtliga byggherrar att med ett handslag bidra till byggandet av fler hyresrätter i Stockholms stad.

Stadsledningskontoret anser att handslaget med Wallenstam är förenligt med gällande markanvisningspolicy och gällande lagstiftning. Avsiktsförklaringen mellan finansborgarrådet och Wallenstam ska betraktas som en ömsesidig viljeyttring om att öka hyresrättsbyggandet. Inga skriftliga avtal har upprättats eller undertecknats mellan parterna. Således kan stadsledningskontoret konstatera att handslaget inte utgör en bindande överenskommelse vid sidan om beslut om markanvisning som avgörs av exploateringsnämnden.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 augusti 2009 att som svar på remissen överlämna och återopa exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (S) samt

tjänstgörande ersättaren Torkel Tigerschiöld (MP), bilaga 1.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 augusti 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringsnämnden fördelar genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter inför planering av ny bebyggelse. Markanvisning definieras som: *”En option att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom visst markområde som staden äger”*.

Under 2009 har exploateringsnämnden som mål att markanvisa 2 500- 3 500 lägenheter varav ca 1 000-1 400 hyresrätter. Kontoret anser att det är positivt att det i rådande lågkonjunktur byggs hyresrätter även med privata byggherrar. Stockholms stads finansborgarråd har i pressmeddelande ” Handslag för förstärkt hyresrättsbyggande”, daterat den 26 maj 2009 samt i ett ”Öppet brev till bygg- och fastighetsbranschen i Stockholm”, daterat den 8 juni 2009 erbjudit samtliga byggherrar, att med ett handslag bidra till byggandet av fler hyresrätter i Stockholms stad. Detta sätt att uppmärksamma behovet och välkommandet av privata hyresrättsbyggare bidrar till att nya företag söker sig till Stockholm. För att stimulera hyresrättsbyggandet fattade kommunfullmäktige i januari 2009 beslut om sänkning av tomtträtsavgälden vid nyupplåtelser under en treårsperiod.

I Stockholms stads markanvisningspolicy, antagen av exploateringsnämnden den 19 april 2007, anges att vid valet av byggherre, både vid anbud och direktanvisning, ska hänsyn tas till dennes ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktigt förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Det står också att staden bör verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas vid valet av byggherre t.ex. genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm.

Vidare anges i markanvisningspolicyen att det vid urvalet beaktas tidigare genomförda bra projekt liksom nytänkande, låga boendekostnader etc. Det understryks även att stadens fastställda generella krav på långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens fastställda generella krav ska kunna ges.

Markanvisningspolicyen tar även kostnadsfaktorn i beaktande. Stadens invånare är beroende av att det produceras bostäder som alla har råd att efterfråga. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Att ovanstående faktorer uppfylls i högsta möjliga mån granskas av kontoret och beslutas av exploateringsnämnden. I och med detta kan kontoret konstatera att exploateringsnämndens markanvisningspolicy gäller.

Kontoret anser att ”handslaget” är förenligt med gällande markanvisningspolicy och betraktar avsiktsförklaringen mellan finansborgarrådet och Wallenstam som en ömsesidig utfästelse om att öka hyresrättsbyggandet i Stockholm. Inga skriftliga avtal har upprättats eller undertecknats mellan parterna.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (S) samt som ledamot tjänstgörande ersättaren Torkel Tigerschiöld (MP) enligt följande

Delvis godkänna kontorets svar på skrivelsen. Därutöver anføres följande:

Det är positivt för stockholmarna att det byggs fler hyresrätter nu och att både allmännyttan men även privata fastighetsbolag, bland dem Wallenstam, vill bygga i staden.

Kontoret beskriver i svaret hur markanvisningspolicyn fungerar. Trots att vi har reservationer mot den gällande markanvisningspolicyn så är det givetvis korrekt av kontoret att påpeka att de löften finansborgarrådet har gett är i enlighet med policyn.

Vår synpunkt är dock att finansborgarrådet i sitt handslag har förekommit nämndbehandling av t ex Wallenstams ansökningar av markanvisningar i staden.