

Utlåtande 2016:77 RI+RIX (Dnr 106-1321/2015)

Tillåt ombildningar i ytterstaden

Motion (2015:56) av Joakim Larsson (M)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2015:56) av Joakim Larsson (M) om att tillåta ombildningar i ytterstaden anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margarethe Livh anför följande.

Ärendet

Joakim Larsson (M) föreslår i i en motion att stadens bostadsbolag ska erbjuda de hyresgäster i ytterstaden som vill friköpa sina lägenheter att köpa sina fastigheter genom att bilda bostadsrättsföreningar .

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har underremitterat motionen till dotterbolagen AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder. Berörda dotterbolag har valt att avstå från att svara på motionen.

Stadsledningskontoret konstaterar att syftet med motionen, att erhålla ett mer varierat utbud av upplåtelseformer, visserligen i sig är i linje med vad som uttrycks i budget, men att det strider mot direktivet att bostadsbolagen inte ska

avyttra sitt bestånd. De kommunala bostadsbolagens huvudsakliga uppgift att bygga och förvalta goda bostäder.

Stockholms Stadshus AB kommenterar inte motionärens förslag till beslut då det handlar om politiska avvägningar.

Våra synpunkter

Under Alliansens styre i Stockholm skedde en historiskt stor minskning av de allmännyttiga lägenheterna. Mellan åren 2006-2014 har beståndet minskat från omkring 95 000 lägenheter till 65 000 lägenheter. Under samma period var nyproduktionen av bostäder i Stockholm låg, särskilt av hyresrätter.

Allmännyttan nådde inte under något år de låga mål för nyproduktionen som satts upp. Ombildningarna tillsammans med ett mycket lågt byggande av hyresrätter ledde till att antalet hyresrätter totalt sett minskade i Stockholm under perioden. Att antalet hyresrätter har minskat är djupt olyckligt och skadligt för en växande storstadsregion.

Ett av de första besluten som den nya majoriteten drev igenom var att stoppa de ideologiskt motiverade och rabatterade utförsäljningarna av allmännyttans lägenheter. Istället har fokus lagts på en ökad produktion av bostäder i Stockholm, inte minst av allmännyttiga och privata hyreslägenheter. Allmännyttan ska under de kommande åren fördubbla sin nyproduktion.

I grunden delar vi motionärens uppfattning om att det är eftersträvansvärt med blandade upplåtelseformer i en stadsdel. Däremot anser vi inte att ombildningar är vägen dit. Det bör snarare planeras för den underrepresenterade boendeformen i nyproduktion. Det går också att konstatera att denna princip inte varit viktig för Moderaterna när det gällt andra stadsdelar i Stockholm. Redan år 2006 fanns en övervikt av bostadsrätter i innerstan, trots detta nästan halverades allmännyttans bestånd.

Bilaga

Motionen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Cecilia Brinck (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Motion (2015:56) av Joakim Larsson (M) om att tillåta ombildningar i ytterstaden bifalls med hänvisning till vad som anförs nedan.
2. Därutöver anförs följande.

Stockholm behöver i framtiden bli en mer blandad stad, det är aldrig bra med stadsdelar som sticker ut med en stor del av en särskild upplåtelseform. Det innebär inte bara att ett brett utbud av service, kultur och idrott ska finnas i stadsdelarna, utan också att människor i olika skeden av livet och i olika konstellationer ska erbjudas möjlighet att välja mellan fler boendeformer. Det är därför som vi har avbrutit ombildningarna i innerstaden, men vill att den möjligheten även fortsatt behöver finnas i ytterstaden, i de stadsdelar som har en stor majoritet av hyresrätter. Andelen hyresrätter överstiger 70 procent i en femtedel av ytterstadens stadsdelar. I fyra stadsdelar är andelen över 90 procent.

Stadens bostadsbolag ska därför – i de stadsdelsområden där hyresrätten utgör den dominerande upplåtelseformen – erbjuda de hyresgäster i ytterstaden som vill friköpa sina lägenheter den möjligheten, genom att bilda bostadsrättsförening och köpa sina fastigheter. Stadens intäkter från avyttringar av fastighetsbeståndet har varit en viktig faktor i stadens starka ekonomi. Hittills har ombildningarna genererat 23 miljarder kronor i reavinster till Stockholms stad, vilket har möjliggjort viktiga investeringar i bland annat skola och äldreomsorg, men också för att rusta upp miljonprogrammen och bygga nya bostäder.

Avslutningsvis ser vi med oro på att de allmännyttiga bostadsbolagen nu ges en kommunal gräddfil på Stockholms bostadsmarknad. Det riskerar att slå hårt mot fristående aktörer som både vill och kan bygga hyresrätter. Med Alliansen i majoritet har det varit tydligt hur en mångfald av aktörer också innebär att det blir en mångfald i upplåtelseformer, i kombination med ett högt bostadsbyggande. Hälften av alla markanvisningar 2006–2014 har avsett nya hyresrätter. Det finns närmare hundra byggföretag på Stockholmsmarknaden, vilket av naturliga skäl är ytterst viktigt för att kunna hålla en fortsatt hög produktionsnivå. Det vore minst sagt olyckligt om den rödgrönrosa bostadspolitiken innebär att privata aktörer trängs undan av ideologiska skäl.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2015:56) av Joakim Larsson (M) om att tillåta ombildningar i ytterstaden anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 4 maj 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande gjordes av Jonas Naddebo (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Joakim Larsson (M) anser att det inte är bra med stadsdelar som sticker ut med en stor andel av en särskild boendeform. Människor i olika skeden i livet och i olika konstellationer ska erbjudas möjlighet att välja mellan fler boendeformer. Motionären tycker därför att bostadsbolagen ska erbjuda de hyresgäster i ytterstaden som vill friköpa sina lägenheter att, genom att bilda bostadsrättsförening, köpa sina fastigheter.

Motionären anför vidare att ombildningarna genererat 23 miljarder kronor i reavinster till Stockholms stad, vilket möjliggjort viktiga investeringar.

Motionären föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Att uppdra åt Stockholms Stadshus AB att leda arbetet med att förbereda hyresgäster i stadens bostadsbolag möjlighet att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätter i ytterstaden.

2. Att ändra i ägardirektiven för stadens bostadsbolag så att boende i ytterstaden ges möjlighet att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätter.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har underremitterat motionen till dotterbolagen AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder. Berörda dotterbolag har valt att avstå från att svara på motionen.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt ägardirektiven i kommunfullmäktiges budget 2016 är de kommunala bostadsbolagens huvudsakliga uppgift att bygga och förvalta goda bostäder och därmed bidra till stadens bostadsförsörjning. I ägardirektiven anges också att bostadsbolagen inte ska avyttra sitt bestånd genom ombildning eller försäljning.

I motionen anges att syftet med förslaget är att erhålla ett mer varierat utbud av upplåtelseformer. Stadsledningskontoret konstaterar att detta visserligen i sig är i linje med vad som uttrycks i budget – att en blandning av upplåtelseformer ska finnas i hela

staden. Det strider dock mot direktivet att bostadsbolagen inte ska avyttra sitt bestånd.

Stadsledningskontoret konstaterar att ombildningar i kombination med en dominans av bostadsrätter i nyproduktionen har lett till att andelen hyresrätter minskat i de flesta delar av staden. Hyresrätterna är fortfarande i majoritet i ungefär hälften av stadsdelarna i ytterstaden. Men det är relativt få stadsdelar som helt domineras av hyresrätter. Andelen hyresrätter överstiger 70 procent i en femtedel av ytterstadens stadsdelar. I fyra stadsdelar är andelen över 90 procent. Det kan jämföras med slutet av 1990-talet då antalet var närmare 30 stycken, det vill säga cirka en tredjedel.

Det långsiktiga målet för bostadsbyggandet är 140 000 bostäder mellan år 2010 och 2030. Det innebär att antalet bostäder ska öka med ca 30 procent. Det är en tillväxt och förtätning som kommer att ske över hela staden, även i stadsdelar som i dagsläget domineras av hyresrätter. Staden ska arbeta för en blandning av upplåtelseformer i hela staden, och enligt kommunfullmäktiges budget är inriktningen sedan år 2015 att hälften av det som byggs ska vara hyresrätter. Stadsledningskontoret bedömer att varierade upplåtelseformer i hela staden kan uppnås, utan försäljning av befintliga hyresfastigheter, genom en aktiv och strategisk markplanering.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige anser motionen besvarad med vad som anförs i tjänsteutlåtandet.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 17 februari 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen kommenterar inte motionärens förslag till beslut då det handlar om politiska avvägningar.

Koncernledningen säkerställer att investeringar som är nödvändiga för en snabbt växande stad prioriteras. De allmännyttiga bostadsbolagen ska inom ramen för 40K öka nyproduktionstakten stegvis från 1 500 påbörjade bostäder per år 2016 till 3 000 påbörjade bostäder per år 2019. Avkastningskraven bestäms utifrån noggranna analyser av de långsiktiga ekonomiska förutsättningarna och de mål som ställs på verksamheterna. Parallellt med den ökade nyproduktionstakten, som ska ställas i relation till en fortsatt god soliditet i bolagen, arbetar bostadsbolagen med att öka effektiviteten och driftresultaten.