

Tid Torsdagen den 21 april 2022 kl. 16.30 – 16:40
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Onsdagen den 4 maj 2022, §1-6, 10, 11, 14-18, 21

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 21 april 2022, §§7, 8, 9, 12, 13, 19, 20

Johan Nilsson

Anders Göransson

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Bo Sundin (M)
Arne Fredholm (M)
Peter Backlund (L)
Hampus Rubaszkin (MP)
Susanne Wicklund (C)
Anders Göransson (S)
Ingela Edlund (S)
Clara Lindblom (V)
Jonathan Metzger (V)

Tjänstgörande ersättare:

Niklas Sandstedt (M)	för Emilia Bjuggren (S) vice ordföranden
Mikael Valdorson (M)	för Annika Elmlund (M)
Anders Edin (SD)	för Peter Wallmark (SD)

Ersättare:

Fredrik Sand (M)
Maurice Forslund (KD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Anders Johnson, Ann-Charlotte Bergqvist, Daniel Roos, Eleonor Eklind Forslin, Göran Carlberg, Jenni Almgren, Kerstin Thörner, Lena Holm och Sara Lundén, samt borgarrädssekreteraren Daniel Carlsson-Mård och personalföreträdaren Luis Lopez §§1-9 .

§ 8**Underlag för budget 2023 med inriktning 2024 och 2025
för exploateringsnämnden**

Dnr E2022-00340

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag för budget 2023 med inriktning 2024 och 2025 och överlämnar detta till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 16 mars 2022.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), Clara Lindblom m.fl. (V) och Anders Edin (SD) föreslår (se beslutet).
- 2) Anders Göransson m.fl. (S) föreslår att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut med hänvisning till Socialdemokraternas budgetreservation i kommunfullmäktige, samt att därutöver anföra följande:

Om Stockholm även fortsättningsvis ska vara en stad med ett högt bostadsbyggande måste nämnden markanvisa till en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden. Det behövs också fler stadsutvecklingsområden och fler mindre förtätningsprojekt.

Stockholm har brist på bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, förskolor och skolor samt idrottslokaler. Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt.

De senaste åren har de grönbå budgetarna satt upp höga mål för bostadsbyggandet i Stockholms stad. Höga mål är bra, men utan effektiva verktyg och politisk drivkraft blir målen ett luftslott. I dagsläget kräver en måluppfyllelse för perioden 2019-2021 ytterligare 10 000 bostäder i detaljplan.

Även i fråga om markanvisningar har majoriteten mellan åren 2019 och 2021 inte gjort tillräckligt för att uppnå sina egna mål. För måluppfyllelse hade det ytterligare behövts 2 666 bostäder i markanvisningar, samt 3 187 hyresrätter. Slutsatsen är att majoriteten behöver göra mer för att uppnå sina egna mål.

Att öka byggtakten och uppnå dessa mål blir ännu viktigare mot bakgrund av kommunens befolkningsprognoser. För första gången på 16 år är det fler som flyttar ut från Stockholm än flyttar till staden. Den huvudsakliga förklaringen är bristen på rymliga familjeanpassade bostäder. Ett annat skäl är att vanligt folk inte längre har råd att bo i Stockholm. Länsstyrelsen har varnat för höga boendekostnader och att de billiga hyresrätterna är på väg att försvinna. Enligt en rapport från Stockholms Handelskammare konstateras att i ett urval av samhällsviktiga yrken med 104 000 anställda har omkring 16 000 trängts ut från möjligheten att köpa en genomsnittlig bostad i Stockholms län. (Riv bostadsmarknadens barriärer, Stockholms Handelskammare, 2021.)

Om en familj inte har råd med en kontantinsats tas privatlån med höga räntor. Eller så flyttar familjen ut till kranskommuner för att sedan pendla. I värsta fall flyttar de från regionen för att lösa boendesituationen. När staden inte klarar bostadsmålen drabbar det regionens konkurrenskraft, undergräver stadens möjligheter att finansiera bostadsprojekt och sist men inte minst urholkar familjeekonomin på grund av höga boendekostnader.

För oss är hyresrätten en viktig del av svaret för att lösa problemet – här kan en stark allmännytta med prispressade Stockholmshus erbjuda fler familjer ett boende som de faktiskt har råd med. Trots det har Moderaterna halverat antalet markanvisningar per år till allmännyttan, jämfört med när vi styrde under förra mandatperioden. Nu får de kommunala bostadsbolagen inte längre hjälpa till att uppnå stadens bostadsmål.

Istället ombildas de billigaste kommunala hyresrätterna till bostadsrätter. En nyproducerad tvåa är ca 3 000 kronor dyrare. Moderaternas besked är i praktiken: bygg färre bostäder och se till att det som byggs är oåtkomligt för folk med normala inkomster. För varje ombildning ökar även kötiden hos Bostadsförmedlingen. Under den första stora ombildningsvågen åren 1999-2004 ökade kötiden från 4,1 år till 6,0 år. Under den andra stora vågen av ombildningar åren 2007-2010 ökade kötiderna från 5,7 år till 6,7 år. De grönbå gör det svårare och dyrare att få en bostad i Stockholm.

De senaste åren har ett nytt fenomen uppstått i nämndens verksamhet. Målet för nyproduktionen av bostäder har länge varit att det ska råda balans, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter. Nu har detta ändrats till att likställa

bostadsrätter och ägarlägenheter. Detta skifte har skett helt utan budgetuppdrag eller nämndbeslut. Med ägarlägenheter kommer spekulationsinslaget på bostadsmarknaden att öka. Andelen som har osäkra hyresförhållanden likaså. Vi har idag en väl fungerande upplåtelseform, bostadsrätten, som fyller behovet av ägd lägenhet i flerbostadshus. Staden måste därför sluta markanvisa till ägarlägenheter.

Föreslaget underlag för budget 2022 med inriktning för 2023 och 2024 för exploateringsnämnden är ett resultat av den budget som kommunfullmäktige antagit. Det är en grönblå budget med låga ambitioner för Stockholms utveckling.

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Johan Nilsson m.fl. (M), Peter Backlund (L), Hampus Rubaszkin (MP), Susanne Wicklund (C), Clara Lindblom m.fl. (V) och Anders Edin (SD).

Reservation

Anders Göransson m.fl. (S) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Särskilt uttalande

Clara Lindblom m.fl. (V) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stockholm ska vara en stad för alla, en jämlik, jämställd och ekologiskt hållbar stad, men idag är det en ojämlik stad på alla plan. Akut bostadsbrist råder och framförallt saknas hyresrätter, särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskollärare har råd att betala. Samtidigt präglas staden av omfattande segregation mellan och inom stadsdelar där människor med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet. Inga allmännyttiga Stockholmshus byggs i villaområden och allmännyttan prioriteras lågt vid markanvisningar. Det segregerade mönstret permanentas i takt med att de nya stadsdelarna växer fram i innerstaden och närförort.

För att bryta segregationen och skapa en långsiktigt hållbar stad behöver staden använda sitt markinnehav och planmonopol så att även låg- och medelinkomsttagare kan bosätta sig i alla delar av staden. Det behövs en noggrann strategisk planering för att säkerställa att investeringar i det offentliga rummet inte snedvrids mot områden med lokalt höga mark-värden, utan att stadens investeringar istället kommer alla stadens invånare till nytta. Alla bostadsområden

bör ha tillgång till minst 20 procent allmännyttiga hyresrätter där hyran är kollektivt förhandlad och investeringsmedel omfördelas från lönsamma projekt i innerstaden till områden med lägre markvärden i ytterstaden. Den grönbå majoritetens politik för att nå målen enligt Agenda 2030 är otillräcklig, och vi ser exempelvis ett stort behov av att definiera vad social hållbarhet ska vara för oss i staden. I grunden krävs givetvis också en omfördelningspolitik på alla nivåer i samhället, då den ekonomiska ojämlikheten ökar.

Vi måste på ett mycket kraftfullare sätt använda våra kommunala bostadsbolag för att styra mot en hållbar bostadsförsörjning. Framförallt behövs många fler hyresrätter med överkomliga hyror, säkrad utbyggnad av gruppbestäder, ökat byggande av seniorbestäder med hyresrätt i områden med otillgängligt bostadsbestånd och fler genomgångsbestäder för sociala behov i alla delar av staden. Behovet av bestäder riktade till äldre med hemlöshetsproblematik måste också beaktas i fortsatt planering. Tyvärr saknas med den grönbå majoriteten en politik som styr mot dessa behov, och det framgår även av ärendet att kontoret saknar svar på hur ekonomiskt svagare hushåll ska kunna få en bostad. Vi anser att budgetunderlaget därför behöver tillföras en stadsövergripande målbild om en utökning och prioritering av markanvisningar för bland annat SHIS:s behov, Stockholmshusen och Snabba hus. Staden måste ha en samlad bostadspolitik, där ombildningar och annan utförsäljning av allmännyttiga hyresrätter förpassas till arkiven som den misslyckade politik den visat sig vara.

När konjunkturen och därmed bostadsbyggandet går ner krävs ett kraftigt utökat antal markanvisningar till allmännyttan för att hålla uppe nyproduktionstakten och sysselsättningen i byggbranschen och därmed bidra till att dämpa konjunkturen. Tyvärr har majoriteten handlat tvärtom då man under mandatperioden mer än halverat allmännyttans produktionsmål. När allmännyttan får bygga blir alla bestäder tillgängliga för vanligt folk via bostadsförmedlingen och med lägre inkomstkrav än privata hyresvärdar. Privata aktörer som lämnar alla hyresrätter till bostadsförmedlingen, upplåter försöks- och träningslägenheter och sänker inkomstkraven ska premieras när det gäller markanvisningar. Det behövs också möjligheter att öronmärka mark till aktörer som bygger med pressade hyror. För att på riktigt komma tillrätta med den stora bostadsbristen behöver dock ett kraftigt ökat bostadsbyggande hos allmännyttan komma tillstånd samtidigt som privata aktörer som bygger för stadens behov ges markanvisningar.

En fråga som också borde tas upp i budgetunderlaget är att kontrollen av byggaktörer behöver skärpas, så att fastighetsägare som missköter sin förvaltning eller tillämpar oetiska affärsmodeller inte ges markanvisningar eller möjligheter att köpa fastigheter. Tyvärr framkommer med jämna mellanrum graverande uppgifter om fastighetsägare, som exempelvis anlitar utbildningskonsulter som ger hyreskontrakt till bekanta som egentligen bor på annan ort för att genomdriva en utbildning.

Överhuvudtaget behöver målkonflikterna lyftas fram tydligare för att få ett budgetunderlag som inbjuder till en konstruktiv diskussion om hållbara lösningar i syfte att tillgodose behoven i vår växande stad. Det handlar exempelvis om hur vi kan tillgodose behovet av lekplatser och parklekar liksom hur vi säkrar att förskole- och skolgårdarna får tillräckligt stora ytor och hög lekvärdesfaktor när så många intressen konkurrerar om marken. Dessutom behöver skolplaneringen säkras så att det finns skolor i alla delar av staden och att överetablering i områden motverkas, så att elever inte behöver pendla över hela staden. Det handlar också om det stora behovet av idrottsanläggningar och ytor som främjar fysisk aktivitet och hur detta kan prioriteras tidigare i planeringen så att vi kan få en långsiktigt hållbar stad. Det lokala markvärdet får inte vara avgörande för hur mycket som satsas ytor för lek och rörelse i ett område utan det är behovet som ska styra. I grund och botten handlar det om ett helhetsperspektiv på bostadsområden där även gröna ytor och sociala mötesplatser ingår i planeringen, så att fokus inte bara hamnar på enskilda byggnader. Medel för grönkompensation måste också i betydligt större utsträckning inriktas på ekologiska åtgärder som förstärker biologisk mångfald, ekosystemtjänster och klimatanpassning.

Vidare ser vi med stor oro på politiken att i allt högre grad överlåta utbyggnaden av samhällsfastigheter till kommersiella aktörer, då inhyrning hos privata aktörer istället för att själv äga dels har visat sig bli dyrare vid långvariga samhällsbehov och dels minskar stadens rådighet över lokaler som skolor, idrottshallar och vård- och omsorgsboenden.

Den grönbåla majoritetens inriktning att prioritera projekt med god lönsamhet påverkar i praktiken stadsutvecklingsprojekten i ytterstaden och prioritering av projekt med god genomförbarhet och fördjupad samverkan med byggaktörer påverkar i sin tur medborgarinflytandet. Vi anser att en hög byggtakt förutsätter en långsiktig och ekologiskt hållbar

samhällsplanering och att vi aldrig kan tumma på vikten av en tidig medborgardialog och områdesplaneringar som tar ett helhetsgrepp och säkerställer grundläggande samhällsfunktioner och kvaliteter i planeringen. Inte minst gäller detta samverkan med trafikkontoret och regionen om kollektivtrafiken, såväl i mindre som i större projekt, så att tillräcklig kollektivtrafik är på plats vid inflyttning och att befintlig kollektivtrafik inte påverkas negativt under nybyggnation, då detta riskerar att påverka de boendes förtroende för staden.

Vid protokollet
Kerstin Thörner