

Utlåtande 2006:77 RI+VI (Dnr 023-4371/2005)

Utvärdering av de kommunala bostadsbolagens försäljningar till bostadsrättsföreningar åren 1999-2004

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Rapporten Utvärdering av de kommunala bostadsbolagens försäljningar till bostadsrättsföreningar åren 1999-2004 läggs till handlingarna.

Föredragande borgarråden Annika Billström och Teres Lindberg anför följande.

Bakgrund

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 25 oktober 2004 att överlämna skrivelse av Roger Mogert (s) angående bokslut över de kommunala bostadsföretagens bostadsrättsförsäljningar till koncernledningen för beredning (*bilaga 2*).

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2004 att överlämna skrivelse av Kristina Axén Olin (m) med kompletterande frågeställningar till koncernledningen för beredning (*bilaga 3*).

Ärendet

Utrednings- och statistikkontoret (USK) fick av koncernledningen uppdraget att göra en beskrivning av genomförda försäljningar av de kommunala bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar. Uppdraget innebar också att utreda vilka kortsiktiga effekter dessa har fått för Stockholms bostadsmarknad och vilka långsiktiga effekter som kan förväntas. Analysen av effekterna

på bostadsmarknaden, byggande och hyressättning har gjorts av professor Stellan Lundström på uppdrag av utrednings- och statistikkontoret.

Utredningen återfinns i sin helhet i *bilaga 4*.

Ärendets beredning

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB har genom uppdrag till USK berett ärendet.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB konstaterar att bostadsrättsomvandlingen under åren 1999-2004 var ett av de största projekt vad avser antal inblandade hyresgäster, personal och ekonomiskt värde som genomförts i koncernen. Koncernledningen resonerar kort om prissättningen och lyfter fram att ingen fastighet har sålts under det bokförda värdet eller vad fastigheterna skulle ha inbringat vid en försäljning som förvaltningsobjekt.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade att kommunfullmäktige bör ta del av rapporten med hänvisning till att inriktningen av den förda ombildningsprocessen har fått långtgående negativa konsekvenser för såväl Stockholms bostadsmarknad som för stockholmarna.

Våra synpunkter

Vi kan konstatera att under senare år och med fokus på förra mandatperioden har bostadsmarknaden i Stockholm genomgått genomgripande förändringar. De senaste tio-femton åren har de privata fastighetsägarna sålt en betydande andel hyresfastigheter för ombildning till bostadsrätter, vilket har lett till att utbudet av lägenheter för folk med normala och lägre inkomster har minskat i snabb takt i innerstaden och i andra attraktiva delar av staden.

Vi kan konstatera att under förra mandatperioden genomfördes i Stockholms stad en finansiell överföring utan motsvarighet i stadens historia. Överföringen av medborgarnas gemensamma tillgångar uppgick till mångmiljardbelopp genom ombildning av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. Således hade den borgerliga politiken inte enbart direkt effekt på bostadsmarknaden, utan även på stockholmarnas gemensamma och under en lång tid uppbyggda förmögenhet. Med rabatteringen vid tomträttsförsäljningen under förra mandatperioden överfördes värden för ytterligare miljarder kronor till enskilda hushåll och individer.

Den allmännyttiga hyresrätten har visat sig vara en nödvändig och naturlig del på den svenska bostadsmarknaden för att densamma skall kunna fungera med tillräcklig konkurrens, men kanske framförallt utifrån ett bostadssocialt perspektiv. Att kunna bo till självkostnad eller att hyra sin bostad till ett rimligt pris är ett omistligt värde för en storstad utifrån många aspekter, bl.a. för att säkerställa att våra barn och ungdomar skall kunna få ett första boende utan

kapitalinsats. Det är långt fler än enbart ungdomshushållen som har svårighet eller inte kan få lån på banken för insatsen till en bostad.

Den politik som genomfördes under förra mandatperioden har inneburit att näringslivet har fått sämre förutsättningar att nyrekrytera medarbetare. Detta eftersom möjligheterna att erbjuda ett boende för nyinflyttade försämrades genom att antalet hyresrätter på bostadsmarknaden minskade. Den borgerliga majoriteten förstärkte denna utveckling genom att dessutom förbjuda de allmännyttiga bostadsbolagen att bygga nya bostäder under perioden. För näringslivsutvecklingen och näringslivsklimatet är det viktigt att det finns tillräckligt med hyresrätter på Stockholms bostadsmarknad.

Föreliggande rapport visar också med tydlighet att en så omfattande utförsäljning i innerstaden leder till ökad ekonomisk segregation. Möjligheterna minskar därmed också till att köa sig till en bostad i innerstaden, vilket är en olycklig utveckling eftersom denna form av rättvisa ändå accepteras av det stora flertalet medborgare. Rapporten visar att det idag är fler höginkomsttagare som bor i bostadsrätt i innerstaden än innan utförsäljningen.

Rapporten visar också att många som köpt sin ombildade hyresrätt kort därefter sålt den vidare, vilket enligt rapporten har lett till att många enskilda hushåll har kunnat höja sin förmögenhet väsentligt också som ett resultat av att ombildningarna främst har skett i de mest attraktiva lägena i innerstaden och där bostadsrätterna har kunnat sättas ett högre pris efter ombildningarna. Detta beror i sin tur på den då uppenbara bristsituationen på bostadsmarknaden, som nu lindras genom nybyggnationen av 20 000 nya bostäder. Enligt rapporten fördes drygt 30 miljarder kronor av stockholmarnas tillgångar över till enskilda individer och hushåll under perioden som studerats.

Vi anser att det är oerhört viktigt att den sociala bostadspolitikens förutsättningar diskuteras brett i såväl kommunfullmäktigeförsamlingen som i dialog med medborgarna. Politiken och inriktningen på omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter har varit och är alltså en av de mest omdebatterade lokalpolitiska frågorna i Stockholm. Det grundläggande skälet härför är den bristande helhetssynen kring politiken under den förra borgerliga mandatperioden, vilket i sin tur har fått långtgående negativa konsekvenser.

Vi anser att det bästa för stockholmarna och företagen vore att kunna möta en långsiktigt hållbar bostadspolitik som är mindre polariserad än vad som varit fallet de senaste åren med den upptrappning som var under förra mandatperioden.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Sten Nordin* (m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. mot bakgrund av utvärderingens resultat uppdra åt stadens kommunala bostadsbolag att erbjuda hyresgästerna, i utsatta områden i ytterstan där allmännyttan dominerar, att köpa sina bostäder och ombilda hyresrätterna till bostadsrätter
2. därutöver anföras.

Utvärderingen av bostadsrättsomvandlingen som genomfördes under den förra borgerliga mandatperioden visar på en rad intressanta slutsatser. För det första bekräftar utredningen att omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter har lett till ökad integration i ytterstaden. Andelen förvärvsarbete har ökat och utbildningsnivån har höjts i områden där hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter. Att ge fler människor utanför innerstaden rätt att köpa sina lägenheter är därför en viktig reform för att minska segregationen i Stockholm. Fler bostadsrätter ger mer integration.

En annan slutsats är att omvandlingen inte har haft en negativ inverkan för de hyresgäster som bor kvar i de fastigheter som har sålt till bostadsrättsföreningar. De flesta som bor kvar som hyresgäster hos en bostadsrättsförening tycker inte att förhållandet till grannarna har försämrats.

Det är också värt att notera att fastigheterna enligt rapporten såldes till motsvarande priser som privata fastigheter på samma marknad – allt tal om felpriissättning och utförsäljning är en politisk bluff från nuvarande majoritet.

Rapporten visar med all tydlighet att omvandlingar från hyresrätt till bostadsrätt är positivt för de boende och för samhället i stort. Det är därför också mycket glädjande att föredragande borgarråd nu har visat sig dela de grundläggande resonemangen bakom bostadsrättsomvandlingen och ställt sig positiv till ombildningar i ytterstaden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Rapporten Utvärdering av de kommunala bostadsbolagens försäljningar till bostadsrättsföreningar åren 1999-2004 läggs till handlingarna.

Stockholm den 22 mars 2006

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Teres Lindberg

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Sten Nordin*, *Mikael Söderlund* och *Kristina Alven-dal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samu-elsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsbe-redningen.

ÄRENDET

Bakgrund

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 25 oktober 2004 att överlämna skrivelse av Roger Mogert (s) angående bokslut över de kommunala bostadsföretagens bostadsrättsförsäljningar till koncernledningen för beredning - *bilaga 2*.

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2004 att överlämna skrivelse av Kristina Axén Olin (m) med kompletterande frågeställningar till koncernledningen för beredning *bilaga 3*.

Ärendet - sammanfattning av utredningen

Boendet före omvandlingen

De boende i allmännyttans lägenheter som blev föremål för omvandling till bostadsrätter, liknade Stockholms befolkning i stort före omvandlingen. Det fanns vissa skillnader i själva befolkningsstrukturen med fler barn under 17 år och färre i åldrarna över 65 år i såväl innerstaden som ytterstaden. I innerstaden var andelen som hade eftergymnasial utbildning något lägre än genomsnittet för befolkningen där. Kvarboendetalen för hyresgäster var också i genomsnitt högre än för befolkningen i övrigt - dvs. omflyttningen var lägre – vilket var särskilt tydlig i innerstaden.

De flesta hyresgäster trivdes mycket bra i fastigheten före omvandlingen och de som förblev hyresgäster efter omvandlingen trivdes bättre än de som köpte sin lägenhet. Av de nuvarande medlemmarna var över 70 procent positiva till omvandlingen medan en lika stor andel av de kvarvarande hyresgästerna hade varit negativa till den.

Över hälften av medlemmarna ville ”utan tvekan” omvandla sin lägenhet från hyresrätt till bostadsrätt medan de flesta hyresgästerna ville bo kvar som hyresgäst. En liten andel av medlemmarna ville inte omvandla men köpte ändå (14 procent) och en lika liten andel av hyresgästerna ville omvandla men kunde inte (13 procent).

De flesta medlemmar anser att informationen de fick inför omvandlingen var korrekt. Bland hyresgästerna anser hälften att informationen var korrekt, en stor del av hyresgästerna kunde dock inte ta ställning till frågan.

Lägenheterna och boendet efter omvandlingen

Nästan alla bostadsrättsföreningar hade kvar hyresrätter direkt efter omvandlingen. De flesta av dessa har senare blivit bostadsrätter, något som är tydligast i ytterstaden. Andelen föreningar som i dag saknar hyresrätter är ca 16 procent. De övriga har i genomsnitt 7 hyresrätter kvar i föreningen.

Nära hälften av alla bostadsrätter vid förvärvstillfället har senare sålts och nästan alla föreningar har minst en försäljning – i ytterstaden alla. Andelen som bor kvar är större i ytterstaden än i innerstaden.

Insatserna som medlemmarna fick betala vid förvärvstillfället uppgick till 13 100–13 600 kr/kvm beroende på lägenhetsstorlek. Insatserna låg 4 000 – 5 000 kr/kvm lägre i ytterstaden än i innerstaden. Vid försäljningen av bostadsrätten kan man generellt säga att försäljningspriset var det dubbla beroende på omvandlings- och försäljningsår. En tredjedel av prisutvecklingen kan hänföras till den allmänna prisutvecklingen på bostadsrätter.

Hyran för hyresrätterna före omvandling visar ingen skillnad jämfört med tiden strax efter omvandlingen. Den är högre i dag än vid omvandlingstillfället men det är svårt att avgöra om den ökat mer än genomsnittet för liknande lägenheter i hela hyreshusbeståndet.

De boende

Flertalet medlemmar trivs bra i fastigheten i dag och över hälften av de kvarboende hyresgästerna trivs också bra mot nästan alla före omvandlingen. En fjärdedel av dem trivs dåligt och närmare 40 procent anser att det är dåligt att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening. Flera anser dock att de varken trivs bra eller dåligt och anser att det varken är bra eller dåligt att vara hyresgäst i en bostadsrättsförening. Av de kvarboende hyresgästerna är det många som tidigare var negativa till omvandlingen som varken är negativa eller positiva i dag.

Flertalet av hyresgästerna anser att de inte skulle ha köpt sin lägenhet även om omvandlingen skett i dag.

Den viktigaste anledningen till att medlemmen köpte sin lägenhet var att köpet ”upplevdes som en god investering”. Två tredjedelar hade med det som ett av flera möjliga svarsalternativ. Att få ”ökat inflytande”, ”skaffa sig en bättre situation på bostadsmarknaden” samt att ”kunna förändra i sin egen lägenhet” var andra svar som vardera en tredjedel av medlemmarna angett. De viktigaste skälen till att hyresgästen fortsatt att hyra sin bostad var att han/hon ”inte ville ta några ekonomiska risker” följt av ”principiella skäl”. 15 procent angav dessutom att de ”inte fick ta lån” som skäl till att fortsätta hyra sin lägenhet.

När det gäller förvaltningen i sin helhet tycker flertalet av medlemmarna att det blivit bättre sedan omvandlingen men många tycker också att ingen föränd-

ring skett. Av hyresgästerna är det ca 40 procent som inte sett någon förändring och nästan lika många som tycker det blivit sämre. Städning och renhållning i fastigheten samt reparationer och underhåll av allmänna utrymmen tycker dock 20-25 procent av hyresgästerna blivit bättre. Flertalet av hyresgästerna tycker inte att kontakten med grannarna har förändrats efter omvandlingen men var femte hyresgäst tycker den har blivit sämre.

Av medlemmarna är det över hälften som engagerar sig mer i skötseln av fastigheten än tidigare och då främst genom att delta under städdagar. En fjärdedel engagerar sig dock inte alls i skötseln.

Det är fler bland hyresgästerna än bland medlemmarna som säger att deras boendekostnad har ökat efter omvandlingen men både bland hyresgäster och medlemmar är det en fjärdedel för vilka boendekostnaden upplevs som oförändrad.

Utflyttarna

Av de medlemmar som var med vid omvandlingen och flyttat från föreningen flyttade ca 70 procent inom Stockholms stad, ca 20 procent till annan kommun i länet och resten till områden utanför länet.

En majoritet av medlemmarna flyttade till flerfamiljshus och av dessa har två tredjedelar köpt en bostadsrätt. Av samtliga flyttare bor nu var femte i en hyresrätt i flerfamiljshus, vilket är den vanligaste boendeformen bland pensionärerna. En tredjedel flyttade till småhus med eget ägande.

De som flyttat inom Stockholms stad har i allmänhet flyttat till flerfamiljshus medan de övriga i större utsträckning flyttat till småhus.

Barnfamiljer och hushåll med högre årsinkomster flyttade i större utsträckning till småhus än övriga hushåll och hushåll med lägre inkomster.

De enskilt vanligaste anledningarna till att man flyttade från föreningen var att "lägenheten var för liten" eller att "familjeförhållandena hade förändrats".

De attitydfrågor som ställdes till utflyttarna ställdes också till de kvarboende medlemmarna och där kan man inte se några större skillnader i svaren. Ca 80 procent var positiva till omvandlingen och ca 60 procent tyckte att boendet som helhet blivit bättre efter omvandlingen.

Förändringar i den socioekonomiska sammansättningen av befolkningen

Vissa förändringar i den socioekonomiska sammansättningen av befolkningen före och efter omvandlingen av de kommunala bolagens fastigheter går att urskilja. Skillnaden i åldersstrukturen med fler barn under 17 år och färre i åldrarna över 65 år kvarstår dock även år 2004. Skillnader som fanns i andelen med eftergymnasial utbildning i innerstaden kvarstår inte längre och i ytterstaden är nu utbildningsnivån i genomsnitt högre än för hela befolkningen där.

Andelen förvärvsarbete är nu högre i de omvandlade lägenheterna än tidigare då andelen förvärvsarbete var lägre än genomsnittet för befolkningen i de aktuella lägenheterna.

Prissättning av de kommunala bolagens försäljningar

Av de omvandlade fastigheterna under den studerade perioden ägdes 28 procent av de kommunala bostadsbolagen och 80 procent av deras omvandlingar skedde åren 2000 och 2001.

Av de lägenheterna som de kommunala bostadsbolagen har omvandlat, ligger tre fjärdedelar i Stockholms innerstad, främst på Södermalm. I söderort omvandlades fler fastigheter än i västerort.

Priset per kvm är högre i innerstaden än i ytterstaden. Skillnaden i pris mellan de kommunala bostadsbolagen och övriga fastighetsägare är liten (i snitt 100 kr/kvm lägre för de kommunala bostadsbolagen). I ytterstaden är skillnaden större (De kommunala bostadsbolagen såldes till ett lägre pris än de övriga fastighetsägarna). Spridningen i prisbilden är större bland övriga fastighetsägare än bland de kommunala bostadsbolagen.

Köpeskillingen i förhållande till bastaxeringsvärdet - K/B uppvisar små skillnader mellan innerstaden och ytterstaden vilket innebär att fastigheterna i ytterstaden har ett genomsnittligt lägre bastaxeringsvärde än fastigheterna i innerstaden. Högsta K/B har omvandlingarna på Södermalm. Föreningar som omvandlats från övriga fastighetsägare har generellt ett högre K/B jämfört med omvandlingar från de kommunala bostadsbolagen.

Kvadratmeterpriset ökar ju senare värdeår fastigheten har och det oavsett fastighetsägare. Tidigt värdeår har i innerstaden värderats högre vid omvandlingar från övriga fastighetsägare jämfört med de kommunala bostadsbolagen.

Lokalytans storlek i förhållande till totala ytan har obetydlig effekt på priset per kvm upp till 30 procents lokalyta. Ju större andel lokalyta över 30 procent ju lägre pris per kvm för de kommunala bostadsbolagens omvandlingar men ju högre pris per kvm för övriga fastighetsägare.

Effekter på bostadsmarknad, byggande och hyressättning

Omvandlingen har ökat det öppna utbudet av lägenheter i främst innerstaden. Efterfrågan har hållits uppe på det befintliga lägenhetsbeståndet även under svag tillväxt. Andelen hushåll med högre utbildning och goda inkomster ökar snabbt i innerstaden.

Hushållen har i genomsnitt tillgodogjort sig en förmögenhetsökning på i genomsnitt 700 000 kronor, vilket ökar efterfrågan på nyproducerade lägenheter. En smidig planprocess är dock viktigare för byggvolymen än fler potentiella köpare. Minskningen av antalet kommunala hyresrätter är inget hot mot

bruksvärdessystemets tillämpning förutsatt att information om lägenheternas egenskaper och hyror hålls offentliga.

De effekter omvandlingen har kan värderas olika beroende på perspektiv. Med utredarens synsätt (Stellan Lundström) har både det ökade lägenhetsutbudet och förmögenhetsbildningen positiva effekter på bostadsmarknaden. Särskilt nyproduktionen gynnas av den kapitalbildning som skett vid omvandlingarna. I storleksordningen 30 miljarder i eget kapital har bildats hos de drygt 40 000 hushåll som omfattas av omvandlingarna.

Negativt kan vara den slumpmässiga förmögenhetsomfördelningen och den ökade gentrifiering/segregering av innerstaden som omvandlingen bidrar till. En eventuell fortsatt omvandling av kommunala hyresrätter på samma villkor som tidigare leder också till att bostadsföretagens resterande bestånd blir av allt sämre genomsnittlig kvalitet.

Utredningen återfinns i sin helhet i *bilaga 4*.

Ärendets beredning

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB har genom uppdrag till utrednings- och statistikkontoret (USK) berett ärendet.

USK fick av koncernledningen uppdraget att göra en beskrivning av genomförda försäljningar av de kommunala bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar. Uppdraget innebar också att utreda vilka kortsiktiga effekter dessa har fått för Stockholms bostadsmarknad och vilka långsiktiga effekter som kan förväntas. Analysen av effekterna på bostadsmarknaden, byggande och hyressättning har gjorts av professor Stellan Lundström på uppdrag av Utrednings- och statistikkontoret.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade den 24 oktober 2005 följande.

1. Anmälan av rapporten Utvärdering av de kommunala bostadsbolagens försäljningar till bostadsrättsföreningar åren 1999-2004 godkänns.
2. Skrivelserna av Roger Mogert (s) och Kristina Axén Olin (m) anses besvarade.
3. Kommunfullmäktige föreslås ta del och godkänna anmälan av rapporten.

Särskilt uttalande gjordes av ordförande *Annika Billström m.fl.* (s) och ledamoten *Ann-Margarethe Livh m.fl.* (v), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av tjänstgörande suppleanten *Lotta Edholm* (fp) samt ledamöterna *Kristina Axén Olin* (m), *Magnus Tegborg* (m) och *Ewa Samuelsson* (kd), *bilaga 1*.

Suppleantyttrande anmäldes av *Viviann Gunnarsson (mp)*, bilaga 1.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB har avgivit följande synpunkter den 4 oktober 2005.

Bostadsrättsomvandlingen under åren 1999-2004 var ett av de största projekt vad avser antal inblandade hyresgäster, personal och ekonomiskt värde som genomförts i koncernen. Dessutom har det varit och är alltså en de mest omdebatterade lokalpolitiska frågorna i Stockholm. Koncernledningen anser att denna väl genomarbetade och omfattande utvärdering är mycket värdefull och intressant oavsett ståndpunkt i sakfrågan.

Koncernledningen vill dock särskilt kommentera frågan om bostadsbolagens prissättning. Koncernledningen kan konstatera att de kommunala bostadsbolagen i huvudsak har följt de privata fastighetsägarnas prissättning. När det gäller skillnaderna i prissättningen för ett antal enskilda fastigheter i ytterstaden skedde dessa i enlighet med direktiv från koncernstyrelsen, vilken av politiska motiv hade beslutat om en försiktigare prissättning. Ingen fastighet har dock sålts under fastigheternas bokförda värde eller vad fastigheterna skulle ha inbringat vid en försäljning som förvaltningsobjekt.

Bilagor

1. Särskilda uttalanden i koncernstyrelsen den 24 oktober 2005.
2. Skrivelse av Roger Mogert (s) angående bokslut över de kommunala bostadsföretagens bostadsrättsförsäljningar, 25 oktober 2004.
3. Skrivelse av Kristina Axén Olin (m) rörande bokslut över de kommunala bostadsföretagens bostadsrättsförsäljningar, 13 december 2004.
4. *Utvärdering av de kommunala bostadsbolagens försäljningar till bostadsrättsföreningar åren 1999-2004*, utrednings- och statistikkontoret, rapport 29 augusti 2005.

Särskilda uttalanden

Koncernstyrelsen Stockholms Stadshus AB den 24 oktober 2005.

Särskilt uttalande anmälades av ordföranden Annika Billström (s), Roger Mogert (s), Catharina Tarras-Wahlberg (s), Ann-Margarethe Livh (v) och tjänstgörande suppleanten Teres Lindberg (s) enligt följande.

Under senare år och med fokus på förra mandatperioden har bostadsmarknaden i Stockholm genomgått genomgripande förändringar. Under den senaste tioårsperioden har de privata fastighetsägarna sålt en betydande andel hyresfastigheter för ombildning till bostadsrätter. Under förra mandatperioden genomfördes i Stockholms stad en finansiell överföring utan motsvarighet i stadens historia. Överföringen av medborgarnas gemensamma tillgångar uppgick till mångmiljardbelopp genom ombildning av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter.

Den allmännyttiga hyresrätten har visat sig vara en nödvändig och naturlig del på bostadsmarknaden för att den skall kunna fungera också utifrån ett bostadssocialt perspektiv. Att kunna bo till självkostnad är ett värde för en storstad utifrån många aspekter, bl.a. för att säkerställa att våra barn och ungdomar skall kunna erhålla sitt första boende utan kapitalinsats.

Den politik som genomfördes under förra mandatperioden har inneburit att näringslivet har fått sämre förutsättningar att nyrekrytera medarbetare. Detta eftersom möjligheterna att erhålla ett boende för nyinflyttade försämrades genom att antalet hyresrätter på bostadsmarknaden minskade. Den borgerliga majoriteten förstärkte denna utveckling genom att dessutom förbjuda de allmännyttiga bostadsbolagen att bygga bostäder under perioden. För näringslivsutvecklingen och näringslivsklimatet är det ett omistligt värde att det finns tillräckligt med hyresrätter på Stockholms bostadsmarknad.

Föreliggande rapport visar också med tydlighet att politiken under förra mandatperioden leder till ökad ekonomisk segregation. Möjligheterna minskar därmed också till att köa sig till en bostad i innerstaden. Rapporten visar att det idag är fler höginkomsttagare som bor i bostadsrätt jämfört med i innerstaden än innan utförsäljningen.

Rapporten visar också att många som köpt sin ombildade hyresrätt kort därefter sålt den vidare. Cirka 40 000 hushåll har enligt rapporten fått sin förmögenhet höjd med i genomsnitt 700 000 kronor. Den främsta drivkraften har således varit den egna ekonomiska vinningen. Resultatet är att det som generationer av Stockholmare byggt upp i form av gemensamma tillgångar slumpades bort. Enligt rapporten fördes drygt 30 miljarder kronor av Stockholmarens tillgångar över till enskilda individer och hushåll under förra mandatperioden.

På grund av de långtgående konsekvenserna av den tidigare förda politiken för stockholmarna bör kommunfullmäktige även ta del av rapporten och godkänna anmälan av densamma.

Särskilt uttalande anmälades av tjänstgörande suppleanten Lotta Edholm (fp) samt ledamöterna Kristina Axén Olin (m), Magnus Tegborg (m) och Ewa Samuelsson (kd) enligt följande.

Utvärderingen av bostadsrättsomvandlingen som genomfördes under den förra borgerliga mandatperioden visar på en rad intressanta slutsatser.

För det första bekräftar utredningen att omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter har lett till ökad integration i ytterstaden. Andelen förvärvsarbete har ökat och utbildningsnivån har höjts i områden där hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. Att ge fler människor utanför innerstaden rätt att köpa sina lägenheter är därför en viktig reform för att minska segregationen i Stockholm. Fler bostadsrätter ger mer integration.

En annan slutsats är att omvandlingen inte haft en negativ inverkan för de hyresgäster som bor kvar i de fastigheter som sålt till bostadsrättsföreningar. De flesta som bor kvar som hyresgäster hos en bostadsrättsförening tycker inte att förhållandet till grannarna försämrats.

Det är också värt att notera att fastigheterna enligt rapporten såldes till motsvarande priser som privata fastigheter på samma marknad.

Rapporten visar med all tydlighet att omvandlingar från hyresrätt till bostadsrätt är positivt för de boende och för samhället i stort. Det är därför obegripligt att den styrande majoriteten inte vill ge förortsborna chansen att själva få äga sitt boende.

Suppleantyttrande anmälades av Viviann Gunnarsson (mp) enligt följande.

Om jag hade haft rösträtt hade jag biträtt styrelsens beslut.

Skrivelse i Koncernstyrelsen

Bokslut över de kommunala bostadsföretagens bostadsrättsförsäljningar

Under den förra mandatperioden startades en omfattande försäljning av de kommunala bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar. Efter maktskiftet har inga nya avtal om försäljningar tecknats. Däremot har ett stort antal av de tidigare beslutade försäljningarna prövats juridiskt utifrån hur de påverkar bruksvärdessystemet. Ett par på efter att bostadsbolagen avslutade utförsäljningarna är nu de allra flesta ärendena avgjorda.

Mot bakgrund av detta är det dags att göra en summering av genomförda utförsäljningar och vilka effekter dessa redan har fått för Stockholms bostadsmarknad. En sådan utvärdering bör även utreda vilka långsiktiga effekter utförsäljningarna kommer att få på bostadsmarknaden.

För att kunna utvärdera de politiska besluten om utförsäljning under förra mandatperioden behövs både en genomgång och summering av en mängd olika frågor. Dels bör det göras bokslut för antalet lägenheter som de tre bostadsbolagen sålt i olika lägen i staden, till vilka priser de sålts och hur stor andelen av de boende som var med och köpte (förstahandsköpare). Även frågor som hyresutvecklingen för de som bor kvar som hyresgäster hos bostadsrättsföreningarna och hur förvaltningen av de ombildade fastigheterna sköts är av stort intresse för staden att veta.

För bostadsmarknaden är det även relevant att veta vad som hänt med de sålda lägenheterna, dvs. hur stor andel av lägenheterna som åter sålts inom ett par år och till vilka priser samt vad månadskostnaden blir för andrahandsköparen. Ett argument för att omvandla allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätt var att påverka bostadsrättspriserna. Därför bör utredningarna även studera om det går att se om de privata och allmännyttiga försäljningarna till bostadsrättsföreningar påverkat prisutvecklingen på bostadsrätter.

Det är också viktigt att försöka beskriva konsekvenser för de boende, dvs. hur förstahandsköparna respektive kvarvarande hyresgäster upplever köpen och den nya situationen. Konsekvenserna av de konflikter som uppstått i processen kring omröstningar i nybildade bostadsrättsföreningar har diskuterats i olika sammanhang och bör belysas mer systematiskt i en utvärdering. Även de boendes synpunkter ett antal år senare är av intresse att beskriva.

För Stockholm i stort är en av de viktigaste frågorna att belysa om det går att se hur försäljningarna påverkat den socioekonomiska sammansättningen av de boende.

Stockholm 2004-10-25

Roger Mogert (s)

Skrivelse till Koncernstyrelsen

Rörande ”Bokslutet över de kommunala bostadsföretagens bostadsrättsförsäljningar”

Vid sammanträdet med koncernstyrelsen den 25 oktober 2004 la borgarrådet Roger Mogert (s) en skrivelse om initierande av en utvärdering rörande de försäljningar av lägenheter till de boende i de kommunala bostadsföretagen under den förra mandatperioden.

Vi moderater ställer oss positiva till en utvärdering för att undersöka effekterna av omvandlingarna. De frågeställningar som borgarrådet Roger Mogert (s) lyfte fram i sin skrielse behöver dock kompletterad. Även följande bör utvärderas:

- Hur har bostadsrättspriserna påverkats i relation till tidigare erfarenheter av värdestegring och ökat tryck på bostadsmarknaden?
- Hur många potentiella bostadsrättsföreningar är fortfarande intresserade av att ombilda – i ytterstaden respektive innerstaden?
- Hur har inställningen till ombildningar påverkats av stopplagen och boverkets/länsstyrelsens hantering av ombildningsärenden – bland de som ombildat respektive de som inte ombildat?
- Hur lång tid har ombildningen tagit i snitt? Hur mycket av den tiden har ägnats åt överklagandeprocesser och annan byråkrati?
- Hur upplever de boende i bostadsrätterna möjligheten till inflytande över boendet – jämfört med tidigare?
- Hur stor är omsättningen på de boende jämfört med innan ombildningarna.
- Hur stor är omsättningen på de boende jämfört med hyresmarknaden i Stockholm – jämfört med andra städer av jämförbar storlek/huvudstäder i Europa?
- Hur har tryggheten och attraktionskraften i områdena som ombildats påverkats?
- Hur har bostadsrättsomvandlingarna påverkat byggmarknaden för hyresrätter?

Stockholm 2004-12-13

Kristina Axén Olin (m)