

Tid Torsdagen den 23 april 2020 kl. 16.30 – 16.50
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Tisdagen 5 maj 2020, §§ 1-7, 10-12, 14-23, 25-27, 29-31,
33-36

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 23 april 2020, §§ 8-9, 13, 24, 28, 32

Johan Nilsson

Anders Göransson

Närvarande

Beslutande ledamöter:

Johan Nilsson (M) ordföranden

Annika Elmlund (M)
Peter Backlund (L)
Hampus Rubaszkin (MP)
Anders Göransson (S)
Jonathan Metzger (V)
Christina Wallmark (SD)

Tjänstgörande ersättare:

Torsten Lindström (KD) för Bo Sundin (M)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Timmie Aspelin samt
borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård.

§ 8

Underlag för budget 2021 med inriktning 2022 och 2023 för exploateringsnämnden

Dnr E2020-00666

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets
förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till
underlag för budget 2021 med inriktning 2022 och 2023 och
överlämnar detta till kommunstyrelsen.
- 2 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera
paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 2 april 2020.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Anders Göransson (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Exploateringsnämnden behöver redan nu förbereda inför en konjunkturnedgång och förändrade marknadsförutsättningar för byggandet med anledning av coronavirusets följdverkningar på samhällsekonomin. Nämnden har en möjlighet att dämpa krisens negativa effekter på arbetsmarknad och ekonomi och det är mycket viktigt att den möjligheten tas tillvara. Det handlar om att vara beredd på att ställa om bostadsrättsbyggande till hyresrättsbyggande och att öka markanvisningarna till allmännyttan. Det handlar också om att föra en dialog med stadens förvaltningar och bolag om övertagande av projekt som marknaden inte klarar av att slutföra, samt dialog med offentliga och privata byggherrar om möjligheten att tidigarelägga genomförbara projekt och investeringar.

I tider av osäkerhet inför bostadsmarknadens och konjunkturons utveckling är det extra viktigt att Stockholms stadsutveckling präglas av en mångfald av olika typer av projekt. Det behövs både fler stadsutvecklingsområden i hela staden och fler mindre förtätningsprojekt. Ska Stockholm fortsätta att vara en stad med ett högt bostadsbyggande måste nämnden markanvisa till en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden.

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. Till följd av coronasmittan riskerar Stockholms bostadssituation att förvärras. I takt med att arbetslösheten ökar och att människor blir uppsagda eller permitterade ökar riskerna för hemlöshet i vår stad. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med lägre hyror måste vara en av Stockholms viktigaste prioriteringar. Hyrorna måste pressas ytterligare vid nyproduktion och Stockholmshusen måste utvecklas i syfte att blir ännu bättre

och billigare. Det går att bygga 15 000 billiga hyresrätter till år 2030, men för det krävs resurser, planering och beslutsvilja.

Den förra mandatperioden ökade stadens byggande till rekordnivåer. Nu ser vi tydligt konsekvenserna av skiftet i bostadspolitiken. Istället för att bygga bostäder inleder Miljöpartiet och de borgerliga partierna ombildningar av hyresrätter. Samma politik som när de borgerliga styrde förra gången. För varje ombildning ökar 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 blågröna gör det svårare och dyrare att få en bostad i Stockholm.

Den blågröna budgeten för år 2020 innehåller högt ställda mål för antalet markanvisade bostäder och antalet färdigställda bostäder. Det är dock ytterst tveksamt om de mycket högt ställda målen kommer gå att uppnå med de lösningar som majoriteten har presenterat. År 2019 tog det inte mer än tre månader innan Miljöpartiet och de borgerliga partierna skrev ner målet för påbörjade bostäder till hälften. Några månader senare hade de även skrivit ner prognosen för samtliga markanvisningsmål. Ändå nås inte ens de sänkta målen. Det gjordes inte en enda markanvisning av Stockholmshus. Endast 12 procent av de markanvisade bostäderna gick till allmännyttan, vilket är en halvering jämfört med de tre tidigare mandatperioderna. Istället för att stå för sin politik och presentera trovärdiga mål väljer Miljöpartiet och de borgerliga partierna att i budgeten sätta så höga mål att de riskerar att endast utgöra ett luftslott. Stockholmarna står då inför fyra förlorade år.

I ärendet står att det är viktigt att tidigt, redan vid utredningsbeslut, översiktligt bedöma såväl investeringsutgift som lönsamhetspotential i projekten. Det håller vi med om.

Att exploateringskontoret idag arbetar efter en princip om att alla projekt ska vara lönsamma är dock problematiskt. Det innebär att varje projekt behöver innehålla markförsäljning, och därmed att varje projekt behöver bestå av bostadsrätter. Detta gör det svårt att få lönsamhet i projekt där markpriserna är låga, när bostadsrättsmarknaden är svag eller där efterfrågan på bostadsrätter är låg. För att Stockholm ska kunna växa i hela staden på ett socialt hållbart sätt måste det vara möjligt att omfördela resurser mellan projekt.

Exploateringsnämnden ska som helhet klara sin budget, men projektresultaten måste tillåtas att variera.

Exploateringsnämnden ställer krav på att energianvändningen inte ska överskrida 55 kWh/m² i nyproducerade byggnader. Energikravet är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering. Det är av yttersta vikt att det använd energi (nettoenergi) som mäts och presenteras framför tillförd energi för att säkerställa att stadens byggnader har ett energieffektivt klimatskal samt för att garantera teknikneutralitet för uppvärmningssystem. Inom några år bör kravet revideras till klimatberäkningar för hela livscykeln och inte bara energianvändning i driftsfasen.

Föreslaget underlag för budget 2021 med inriktning för 2022 och 2023 för exploateringsnämnden är ett resultat av den budget som kommunfullmäktige antagit. Det är en budget som prioriterar skattesänkningar framför en väl fungerande välfärd. Moderaterna, Liberalerna, Centerpartiet, Miljöpartiet och Kristdemokraterna har drivit igenom en budget med låga ambitioner för Stockholms utveckling.

Jonathan Metzger (V) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Stockholm ska vara en stad för alla, en jämlik, jämställd och klimatsmart 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.

För att bryta segregationen och skapa en långsiktigt hållbar stad behöver staden därför använda sitt markinnehav och planmonopol strategiskt, 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 markvärden, så att det säkerställs att stadens investeringar kommer alla stadens invånare till nytta.

Vi måste också på ett kraftfullare sätt än idag använda våra kommunala bostadsbolag för att styra mot en hållbar bostadsförsörjning. Det som framförallt behövs är betydligt fler hyresrätter med överkomliga hyror, säkrad utbyggnad av

gruppboheter, kraftigt ökat byggande av seniorboheter i områden med otillgängligt bohadsbestånd och inte minst en utökning av antalet genomgångsboheter för sociala behov i alla delar av staden. Även behovet av boheter riktade till äldre med hemlöshetsproblematik måste beaktas i fortsatt planering. Tyvärr saknas dessa aspekter till stor del i ärendet som därför behöver tillföras en stadsövergripande målbild om tillräckligt med markanvisningar för bland annat SHIS behov, Stockholmshuset och Snabba hus. Staden måste ha en samlad bohadspolitik och därför måste också pågående ombildning av hyresrätter med betydligt lägre hyror än nyproduktion avbrytas och befintliga allmännyttiga hyresrätter fredas från framtida utförsäljningar till privata värdar.

När konjunkturen och därmed bohadsbyggandet 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. När allmännyttan bygger blir alla boheter dessutom tillgängliga för vanliga stockholmare via bohadförmedlingen och dessutom med lägre inkomstkrav än privata hyresvärdar. Aktörer som bygger för stadens behov, lämnar alla hyresrätter till bohadförmedlingen, upplåter försöks- och träningslägenheter och sänker inkomstkraven ska prioriteras när det gäller markanvisningar, då deras lägenheter liksom allmännyttan då även kommer prioriterade grupper till del. Möjligheten att öronmärka mark till aktörer som bygger med pressade hyror måste också finnas.

Överhuvudtaget behöver målkonflikterna lyftas fram betydligt tydligare för att få ett budgetunderlag som inbjuder till en konstruktiv diskussion om hållbara lösningar för 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 hur skolplaneringen kan säkra att det finns skolor i alla delar av staden och att överetablering i vissa 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 på riktigt kan få en långsiktigt hållbar stad. I grund och botten handlar det om att få till ett helhetsperspektiv på bohadsområden där

också gröna ytor och sociala mötesplatser ingår i planeringen, så att fokus inte bara hamnar på enskilda byggnader.

Framförallt handlar det just nu också om hur majoritetens inriktning att prioritera projekt med god lönsamhet i praktiken påverkar stadsutvecklingsprojekten i ytterstaden och hur prioritering av projekt med god genomförbarhet och fördjupad samverkan med byggaktörer påverkar medborgarinflytandet. Vänsterpartiet 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.

Vid protokollet
Timmie Aspelin