

Avrapportering – Den politiska arbetsgruppen för blandade boendeformer

Det beslutades på styrelsemötet 2019-04-11 att bordlägga bilagt ärende, samt att hänskjuta det till styrelsemötet 2019-05-14. Det beslutades också att rapporten offentliggjordes direkt efter styrelsemötet 2019-04-11.

OBS! Sekretesshandling – tills efter styrelsemöte 2019-04-11

Avrapportering – Den politiska arbetsgruppen för blandade boendeformer

Förslag till beslut i styrelse

Styrelsen föreslås besluta

- att ställa sig bakom de förslag och inriktningar i arbetsgruppens rapport om blandade boendeformer samt
- att uppdra åt VD att återkomma till styrelsen med förslag på hur dessa ska genomföras.

Förvaltnings AB Framtidens presidie

Kjell Björkqvist
Ordförande

Stefan Svensson
1:e vice ordförande

Roger Höög (se reservation bilaga 1)
2:e vice ordförande

Rapport

Framtidenkoncernens politiska arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden

1. Bakgrund

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden beslutade den 15 maj 2018 att tillsätta en koncerngemensam politisk arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer (blandstad) i stadens utvecklingsområden. Moderbolaget och respektive berört dotterbolag företräds av två representanter, vilket fastställdes i koncernstyrelsen den 30 augusti 2018 enligt nedan:

Framtiden: Lars Johansson (sammankallande) och Kjell Björkqvist.

Familjebostäder: Amanda Kappelmark och Lars Lorentzon.

Poseidon: Mats Arnsmar och Ingvar Gräns.

Bostadsbolaget: Ulla Y Gustafsson och Kenneth Bernting.

Egnahemsbolaget: Roger Höög och Pelle Bratell.

Gårdstensbostäder: Lars Svensson och Amela Turulja.

Arbetsgruppen har sammanträtt vid sex tillfällen. Vid sammanträdet den 1 mars 2019 beslutade arbetsgruppen att ställa sig bakom förevarande rapport och överlämna rapporten till den tillträdande koncernstyrelsen för vidare behandling. Roger Höög och Amanda Kappelmark reserverar sig mot delar av rapporten enligt bilagd reservation (bilaga 1). Ingvar Gräns reserverar sig mot delar av rapporten enligt bilagd reservation (bilaga 2).

2. Tydligt inriktning i stadens styrande dokument

Bostadsbristen är omfattande och AB Framtidens målsättning är att nyproducera 14 000 bostäder på tio år. Vi har dessutom en tydlig inriktning om att bryta bostadssegregationen genom att skapa stadsdelar med blandade bostads och upplåtelseformer i olika prisnivåer. Inriktningen om blandstad är ett återkommande inslag i stadens och koncernens styrande dokument. Skrivningarna återfinns bl.a. i stadens översiktsplan och budget samt i koncernens ägardirektiv, mål- och inriktningsdokument och affärsplan.

I det av Kommunfullmäktige fastställda ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden anges att:

”Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.”

Stadens inriktning stöds av etablerad internationell forskning. I UN-Habitats riktlinjer för hållbar stadsplanering framhålls (särskilt i princip nr 4) betydelsen av tillgången till *”bostäder i olika prisklasser och upplåtelseformer i varje stadsdel för att husera människor med olika inkomster”*. Vidare anges att upp till hälften av boendeytan ska *”reserveras till bostäder med överkomligt pris, och en enda upplåtelseform ska inte överstiga 50 procent av boytan.”*

3. Ojämn fördelning av bostads- och upplåtelseformer

Trots stadens långvariga inriktning och det empiriska stödet präglas Göteborgs bostadsbestånd alltjämt i allt för stor utsträckning av en ojämn fördelning avseende såväl upplåtelseformer som hustyper. Hyresrätter är en bristvara i många stadsdelar samtligt som det är den dominerande upplåtelseformen i stadens samtliga utvecklingsområden. Av alla bostäder som finns i respektive utvecklingsområde innehas 80–92% med hyresrätt. Koncernen äger den överväldigande majoriteten av beståndet i samtliga utvecklingsområden.

4. Framtidenkoncernens strategi för att tillföra blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation

Som dominerande fastighetsägare i stadens s.k. särskilt utsatta områden har Framtidenkoncernen en särskilt viktig roll att fylla för att bryta den strukturella bostadssegregationen. Koncernens strategi grundas i uppdraget att vara långsiktig samhällsbyggare och bidra till ett jämlikt Göteborg samt att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i såväl befintligt bestånd som i nybyggnation. Områden måste planeras så att människor med olika inkomst ska kunna bo och leva tillsammans i samma områden. Det måste erbjudas bostäder av olika storlek, hustyper, upplåtelseform och prisbilder i alla delar av Göteborg som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. Då skapas förutsättningar för en blandad befolkningssammansättning och ett socialt blandat boende.

Framtidenkoncernen skall bidra till blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation i Göteborg. Framtidenkoncernens samlade fastighetsstrategi innebär:

- **Bygga nytt och förvärva** (där det finns en stor andel bostadsrätter och äganderätter)
- **Förvalta och bevara** (där det redan finns en blandning)
- **Bygga nytt och ombilda** (där det finns en stor andel hyresrätter)

5. Utgångspunkter och lärdomar från tidigare ombildningar

Centrum för Boendets Arkitektur (CBA) har på uppdrag av Stadsledningskontoret utvärderat tidigare ombildningar (2006 och 2008) i Tynnered, Lövgärdet och Eriksbo utifrån sociala, ekonomiska och tekniska konsekvenser. CBA:s rapport påvisar flera goda erfarenheter, bl.a. ökad bostadsintegration, trygghet och trivsel i de aktuella bostadsområdena. Vidare lyfter rapporten fram att BRF-styrelserna gör en viktig social insats i de respektive stadsdelarna. De utgör en social resurs för ökad trygghet och trivsel på en samhällelig nivå mellan det kommunala och medborgarna. De ombildade föreningarna har gjort omfattande renoveringar och underhållsarbeten på sina fastigheter och de ombildade husen är i lika bra, eller bättre skick, än allmännyttans motsvarande hus i samma område. Därtill påvisar utvärderingen demografiska och socio-ekonomiska förändringar, bl.a. att utbildningsnivån är högre än i de befintliga hushållen, antalet barn fler, medelåldern lägre etc.

I utvärderingen konstaterar CBA att ombildningarna varit en tidskrävande process som medfört en stor arbetsbörda för styrelserna i de nybildade bostadsrättsföreningarna. Utvärderingen uppmärksammar den problematik för de boende som valt att inte vara med i ombildningen och istället bo kvar i en hyresrätt, med en nybildad förening som hyresvärd istället för ett allmännyttigt bostadsbolag. Allmännyttan fick till en början genomföra omfattande informationsinsatser för att skapa vilja och engagemang bland de boende för att nå upp till den 2/3 dels majoritet som krävs för att kunna genomföra ombildning. Efter ombildningen uppgav 83 % av de svarande i rapporten från CBA att de trivs mycket bra med sin lägenhet.

6. Ombildning

Ombildning har inget egenvärde i sig utan är ett verktyg för att bryta bostadssegregationen och uppnå blandstadsbebyggelse. Det är således inte ett verktyg som ska användas i centrala områden där det inte behövs fler bostadsrätter och främst gynnar kapitalstarka grupper. Vidare ska koncernen utarbeta metoder och modeller för att stödja både den nybildade föreningen och kvarboende hyresgäster. Det kan t.ex. ske genom att det explicit skrivs in i stadgarna att den enda juridiska person som äger rätt till medlemskap är det överlåtande kommunala bostadsbolaget. Det kommunala bostadsbolaget kan villkora försäljningen av fastigheten med att bostadsrättsföreningen ska upplåta osålda bostadsrätter till det kommunala bostadsbolaget. På så vis kan det kommunala bostadsbolaget under en övergångsperiod delta i bostadsrättsföreningens arbete genom att ta plats i styrelsen eller genom att förvärva bostadsrätter och upplåta dessa i andrahand till de kvarboende hyresgästerna.

Eftersom det rör sig om flera lägenheter kommer hyreslagens regler gälla då för samtliga andrahandsupplåtelser. Hyresgästerna kommer vid ett sådant upplägg ha det kommunala bostadsbolaget som hyresvärd och det är bolaget som får vända sig till bostadsrättsföreningen vid frågor som rör boendet. Det kommunala bostadsbolaget kan genom att "stanna kvar" en tid efter ombildningen och delta i styrelsearbetet underlätta för de nybildande föreningarna samtidigt som ett löfte om detta innan ombildningen kan bidra till att fler hyresgäster vågar och vill köpa sin lägenhet. Notera dock att detta är en möjlighet som inte utnyttjades i de tidigare ombildningarna.

7. Områdesdefinition

Det fortsatta arbetet behöver utgå från primärområdesnivå. Stadsdelsnivå räcker inte till då det ser olika ut i olika primärområden inom en stadsdel. De olika primärområdena bör därefter prioriteras. Inom de prioriterade primärområdena behöver det sedan kartläggas vad det finns för boendetyper samt vilken nyproduktion som planeras, både allmännyttans och privata aktörers. Därefter behöver det göras lokala marknadsanalyser för att analysera hur och på vilket sätt olika hyresgäster skulle kunna vara intresserade av att äga sitt boende samt för att ta del av deras betalningsvilja och betalningsförmåga i respektive prioriterat primärområde. Erfarenheter från pågående utvecklingsstrategi för Hjällbo kan bli uppskalat för hela koncernen och tillämpas i samtliga utvecklingsområden. Därtill finns pågående inriktningar och tidigare fattade beslut att utgå ifrån inom områden som t.ex. Gårdsten, Hammarkullen och Gärdsås.

Det sker med beaktande av att koncernens utvecklingsområden i många fall har likheter, men i samtliga fall också unika förutsättningar och utmaningar. En grundbult för det fortsatta arbetet i utvecklingsområdena är därför att omsätta målsättningen i denna rapport och de generella strategierna som finns inom koncernen och utarbeta en lokal strategi per område. Till grund för det ligger affärsplanen som stakar ut en koncernövergripande sociala förvaltningsstrategi. Lärdomar från Gårdstensbostäders framgångsrika service- och trygghetsarbete ska tas tillvara. Helhetsbilden behövs för att koncernen internt skall kunna synkronisera satsningar och göra prioriteringar, bland annat för:

- investeringar i nyproduktion,
- underhåll och investeringar i befintligt bestånd,
- ombildningsinitiativ,
- förvaltningsåtgärder för ökad boende- och samhällsservice, t ex ökad trygghet och sysselsättning

Nyproduktion utgör koncernens huvudstrategi. Om nyproduktion av bostadsrätt/äganderätt kombineras med strategisk ombildning av ett begränsat antal hyresrätter, som en komplementär strategi, åstadkoms också ett varierat utbud av boendemöjligheter i olika investeringssegment i området. Vi ska värna koncernens bestånd av billiga hyresrätter samtidigt som vi ökar bostadsintegrationen.

För de kommande tio åren är målet för koncernen enligt ovan att uppföra 14 000 nya bostäder, och under denna period bedöms cirka 10 % av nyproduktionen vara allokerat i utvecklingsområdena. Att med befintlig nybyggnationsplan som enda verktyg åstadkomma betydande förändringar av sammansättningen av upplåtelse- och boendeformer i koncernens utvecklingsområden skulle kräva en lång tidshorisont. Arbetsgruppen ser därför behov av en väsentlig upptrappning där målsättning ska vara att allokera 20 % av koncernens nyproduktion i utvecklingsområdena, företrädesvis i form av bostadsrätter och egnahem.

För det fall att nyproduktion i utvecklingsområden kvarstår vid ca 10 % av totalen i koncernens portfölj kommande tio år (vid antagande om 1400 lgh samt 60% BR/ 40% HR) så innebär det att utvecklingsområdena under 10 år går från 82% hyresrätter till 80%. En slutsats är att nyproduktionsportföljen i dess nuvarande utformning inte bidrar till att förändra fördelning av upplåtelseformer i utvecklingsområden inom överskådlig framtid.

8. Utgångspunkter för utvecklingsområden

Det är inte självklart vad som är ett utvecklingsområde och var gränsen går. Områden som beskrivs i uppdragen om blandning och ombildning från budget, mål- och inriktningsdokument liksom affärsplan utgår från följande:

- I områden där hyresrätten är dominerande.
- I utanförskapsområden.
- I "våra" utvecklingsområden.
- I de "särskilt utsatta områdena"

Tolkningen av dessa områden ger områden med ett samlat bestånd av hyresrätter på mellan 75 % - 82 % och av dessa äger Framtidenkoncernen ca 65 % - 73 % (15000–25000 lgh). Framtidenkoncernen är därmed den enskilt viktigaste aktören med rådighet att påverka fördelningen/blandningen av upplåtelseformer inom dessa områden. Vid en förändring av upplåtelseformer används redan idag två andelsnivåer – en från Gårdsten och en från Hjällbo.

Inriktningen i pågående arbete i Gårdsten genom nyproduktion innebär att området går från 80 % mot 65 % andel hyresrätt år 2025. En förändrad balans genom nyproduktion som bolaget arbetat med i över 20 års tid.

I utvecklingsstrategin för Hjällbo 2035 är inriktning att gå från 90 % till 70 % andel hyresrätter (år 2035) utifrån en samordning mellan renovering, ombildning, nyproduktion och boende- och samhällsservice. Utvecklingsstrategin syftar till att ändra områdets karaktär från ett utpräglat segregerat område till en integrerad blandstadsbebyggelse.

Givet tidsåtgången för att genomföra ombildningar, att kvalitetssäkrade utvecklingsstrategier för respektive delområde samt att planera för att lyfta nivåerna av nyproduktion, behövs realistiska etappmål för arbetet med blandade upplåtelseformer. Tidshorisonten 2035 bedöms vara ett rimligt tidsperspektiv som målbilder bör förhålla sig till, vilket utöver ovanstående baseras på det befintliga utvecklingsarbetet i Gårdsten respektive Hjällbo. Dvs. en nivå om 65–70 % hyresrätter.

9. Arbetsgruppens fördjupade slutsatser

Arbetsgruppen har utgått från de slutsatser som koncernstyrelsen tidigare antagit att tas med in i det fortsatta arbetet utifrån *"Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227. (inkl. bilagor)"*. Av de olika slutsatserna var följande centrala:

- I områden med mer än 60 procent hyresrätter ska Framtidenkoncernen arbeta för att öka andelen ägande genom nyproduktion och ombildning.
- I områden med mindre än 20 procents hyresrätter ska Framtidenkoncernen arbeta för att öka andelen hyresrätter.
- Framtidenkoncernens samverkan med Göteborgs Stad enligt samverkansavtalet är av stor betydelse för att nyproduktionen som verktyg ska kunna bidra till att åstadkomma fler blandstadsområden.
- Framtidenkoncernens rådighet i att driva större planer och områdesprogram likt t.ex. Selma stad och Litteraturgatan är av stor betydelse för att långsiktigt förändra och tillföra stadskvaliteter som saknas i likartade bostadsområden.

Arbetsgruppen förtydligar att inriktningen för ombildningen behöver hantera tidsperspektiv (då det saknats) och att den fortsatta inriktningen behöver såväl kortsiktiga som långsiktiga mål. Från inriktningen ovan har arbetsgruppen förtydligat att målbilden avser att bryta den strukturella bostadssegregationen. Det ska ske genom väl förankrade utvecklingsstrategier om ökad blandning av upplåtelse- och boendeformer till varierande prisbilder inom ett och samma bostadsområde. Det bidrar till att skapa integrerade bostadsområden fria från barriärer eller påtaglig uppdelning mellan upplåtelseformer.

Långsiktigt mål 2035

Att utifrån Göteborgs strategi för utbyggnadsplanering 2035 samt fördjupade områdesstrategier nyproducera och genomföra strategiska ombildningar som påverkar koncernens utvecklingsområden enligt följande:

- Blandning av upplåtelseformer sker mot inriktning om i första hand en nivå om 65–70 % hyresrätter och där inget enskilt utvecklingsområde har en andel hyresrätter som överstiger 75 %.
- Nyproduktion av saknade upplåtelseformer prioriteras och samverkan enligt samverkansavtalet med staden samt Jämlikt Göteborg intensifieras för modeller om markåtkomst för rätt bostadsbyggande med ökat inslag av fler värdeskapande stadskvaliteter.
- Utökad variation av lägenhetsstorlekar och boendeformer för ökat kvarboende.
- Ombildningar skall inte resultera i någon väsentlig förändring av Framtidenkoncernens marknadsandel, i förhållande till den långsiktiga nyproduktionen, under förutsättning att andra bygger sina andelar.

Närtidsmål

- Tydlig förankring med pågående fastighets- och portföljstrategier
- Intensifierat arbete med områdesstrategier
- Resurser för påbörjade initiativ och samordning för koncernen (helhet)
- Lärdomar från arbetet i Gårdsten och påbörjat initiativ i Hjällbo behöver hanteras av koncernen för fortsatt samordning av bolagens utvecklingsstrategier för Bergsjön, Biskopsgården och Hammarkullen.
- Genomföra KF beslut om nyproduktion respektive ombildning till bostadsrätter av 500 lägenheter i Hammarkullen.

Exempel på mål för Hjällbostrategin

Följ och stötta Hjällbos upplägg – skala upp. Stöd och utveckla möjlig handlingsplan för Hjällbo och skala upp till fler områden parallellt.

Möjlig handlingsplan utifrån Hjällbostrategin

- Samverka med etablerade bostadsrättsaktörer
- Välj ut strategiskt och tekniskt lämpliga hus
- Undersök viljan att ombilda
- Stötta intresserade hyresgäster i hela processen
- Flerårig teknisk som ekonomisk förvaltning ska ingå i affären
- Ombilda där intresset är störst

Påverkansfaktorer

- Hyresgästens vilja, kunskap och ekonomi
- Möjlighet till finansiering
- Marknadssituation
- Bolagens ambition
- Husens tekniska status
- Omflyttning
- Pris
- Lönsamhet
- Ansvar
- Resurser
- Risker

Bilaga 1. Källor

Utgångspunkt i befintliga riktlinjer, antagna strategier, kunskap, utredningar och forskning som arbetsgruppen förhållit sig till redovisas i punkterna nedan.

Stadsbyggnadsstrategier

- Översiktsplan 2006 samt samråd ny översiktsplan 2050
- Strategi för utbyggnadsplanering 2035
- Göteborg 2035 - Ordbok för stadsutvecklare
- Arkitekturpolicy samt indikatorer för stadskvalitet
- UN-Habitat – 5 principles of planning
- Värdeskapande stadsutveckling

Riktlinjer för bostadsförsörjning

- Bostadsförsörjning i Göteborg – nuläge och framtida inriktning (2014)
- Kunskapsunderlag ett socialt blandat boende (2012)
- Fastighetskontorets olika policies

Styrning och ledning

- Budget 2019
- Mål och inriktningsdokumentet, Framtidenkoncernen
- Ägardirektivet, Framtidenkoncernen
- Affärsplanen, Framtidenkoncernen
-

Ställningstaganden inom aktuella utredningar, remissvar och motionssvar

- Förvaltnings AB Framtidens yttrande till Motion av Axel Darvik (L) och Piotr Kiszekiel (L) om att ombilda lägenheter och bygga bostäder i Göteborgs förorter, Dnr 0942/18
- Redovisning av återremitterat ärende om Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227.
- Redovisning av Förvaltnings AB Framtidens arbete med att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer i så väl befintligt bestånd som nybyggnation enligt kommunfullmäktiges handling 2016 nr 227. (inkl. bilagor)
- Utvärdering av resultatet att genomföra ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i Lövgärdet, Eriksbo och Tynnered. (Dnr 0983/17)
- Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i Göteborgs ytterstadsdelar - Centrum för boendets arkitektur (Chalmers, 2018)

Omvärldsanalyser

- SABO – Allmännyttan mot år 2030 – ett idéprogram.
- Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter inom allmännyttans bestånd - Stockholms stad – utvärdering (Sweco)

Arbetsgruppens egna framtagna material (politiska arb. gruppen)

- Pågående arbete med fastighets- och nyproduktionsstrategi
- Områdesstrategi för Gårdsten
- Områdesstrategi för Hjällbo

- Studie av andelsägarlägenheter Hammarkullen - andelsägarmodellen
- Kartor och definitioner av fastighetsbestånd och blandning av upplåtelseformer i utvecklingsområden och särskilt utsatta områden
- Nuläge kooperativa hyresrätter
- Nuläge kunskap flyttkedjor
- Nuläge förutsättningar blandning genom koncernens nyproduktion till år 2030
- Nuläge och förutsättningar för värdeskapande stadsutveckling i utvecklingsområden

Bilaga 2. Budget 2019, mål och inriktningsdok 2019 samt affärsplan 2019

I budget 2019 finns inriktningar om ökad blandning genom följande texter:

- Delar av de kommunala bostadsbolagens bestånd kan omvandlas till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande.
- Staden ska genom allmännyttan bidra till att öka intresset för ombildningar bland boende genom att informera och stimulera till detta.
- Staden ska vara behjälplig att hitta en ny bostad inom allmännyttans bestånd om det så önskas av hyresgästen vid en ombildning.
- Resurserna som frigörs genom ombildningar ska återinvesteras lokalt i området, men även möjliggöra nybyggnation av hyresrätter vilket ger ett ökat antal bostäder i Göteborg.
- Förvaltnings AB Framtiden ges i uppdrag att arbeta med ombildning av hyresrätter i utanförskapsområden samt ta fram en modell för att stimulera ombildningar.

I Mål och inriktningsdokument 2019 för Framtidenkoncernen skall koncernen

- Intensifiera takten på att i våra utvecklingsområden skapa stadsdelar med blandade bostads och upplåtelseformer enligt KF:s uppdrag. Intensifiera arbete med att bygga blandstad genom att bygga olika upplåtelseformer.
- Bygga även andra boendeformer som gemensamhetsboende av olika slag och trygghetsbostäder för äldre, bostäder för funktionsnedsatta.
- Verka för olika prisbilder på hyror och olika upplåtelseformer inom samma fastighet för att få den verkliga blandstaden.

I affärsplan 2019 och i utdrag om inriktning för utvecklingsområden skall koncernen

- Som fastighetsägare i samtliga särskilt utsatta områden i Göteborg, en särskilt viktig roll att fylla i att öka tryggheten och bryta den strukturella bostadssegregationen.
- Det finns en affärsmässig nytta för oss att vara drivande i områdesutvecklingen. Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd.
- Arbetar utifrån ett hela staden perspektiv i nära samverkan med de boende i våra områden samt de byggbolag och långsiktiga förvaltare som vill vara med i samhällsutvecklingen.
- Tillföra nya bostäder och blandade boendeformer i områdena.



Reservation; Rapport – politiska gruppen för blandstad

Mot bakgrund av den rapport som "Framtidskoncernens politiska arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden", Gruppen, lägger fram vill vi, Roger Höög och Amanda Kappelmark som representerar vänsterpartiet i Egnahemsbolaget och Familjebostäder och valda av dessa styrelser att ingå i Gruppen, anmäla följande avvikande mening mot Gruppens rapport och av följande skäl.

Låt oss först göra klart att vi delar gruppens och rapportens beskrivning av situationen i Göteborgs bostadsområden, att stadens – av polisen kallade – särskilt utsatta områden kraftigt domineras av hyresrätter. Vi ställer oss också bakom strategin att komplettera dessa områden med andra upplåtelseformer för att skapa blandstad. Det är likväl ett stort problem att vi i Göteborg även har stadsdelar som näst intill enkom består av ägande- eller bostadsrätter med kostnadslägen som stänger ute en stor del av göteborgarna från att bo i dessa områden. Dessa områden har ett stort behov av att kompletteras med billiga hyresrätter för att möjliggöra för ytterligare grupper i Göteborg att bosätta sig här. Dessvärre kommer det inte att lösa situationen eftersom dagens nyproduktion är så kostsam att stora grupper, de med de lägsta inkomsterna, dessvärre inte har råd att flytta till en nyproducerad hyresrätt med nuvarande hyresnivåer. Det bör ändå byggas hyresrätter i t.ex. Hovås.

Rapporten menar att det behövs både ombildning och nyproduktion. Här delar vi inte Gruppens inställning. Vi ser ett stort behov av nyproduktion och precis som rapporten menar så är det viktigt att det görs planeringar och analyser utifrån primärområdenas sammansättning och vilka behov som finns. Däremot delar vi inte synen på behovet av ombildning.

Precis som rapporten menar så tar omvandlingen av ett område mycket lång tid om det enbart ska ske med koncernens nyproduktion. Vi är dessvärre böjda att hålla med och Göteborg får nu betala priset av tidigare dåliga beslut. Så varför då inte gå fram med ombildningar som lösning?

För det första är frågan politiskt, ekonomiskt och socialt komplicerad. Det finns i dagsläget ingen folkligt förankrad rörelse eller vilja i de aktuella områdena som driver frågan om att ombilda allmännyttans hyresrätter i de särskilt utsatta områdena.

De försök som har gjorts tidigare har krävt mycket resurser av allmännyttan. Den kostnad som det skulle innebära att arbeta upp ett intresse för, och genomdriva en ombildning av de volymer som behövs för att väsentligt förändra området skulle vara mycket höga. Vi tycker det är mycket bättre att



satsa dessa resurser på att förvaltningen i området förbättras och andra sociala insatser, liksom de som förekommit i Gårdsten.

Erfarenhetsmässigt vet vi också att de som inte köper lägenheter tenderar att bli mindre nöjda med sitt boende och vi vet att det finns en uppenbar risk för ett "vi och dom"-tänkande i varje förening där kvarvarande hyresgäster ses som en belastning för föreningen med tanke på att deras flytt skulle ge mycket stora intäkter till föreningarna. Många kvarvarande hyresgäster i bostadsrättsföreningar vittnar om denna känsla och det finns en ökad risk för motsättningar i de enskilda föreningarna.

Vidare räknar rapporten endast på vad allmännyttans nyproduktion kan bidra med. Det tycker vi är för snävt. Det är fullt möjligt att koncernen kan verka för att andra aktörer kompletterar de ensidiga upplåtelseformer som finns. Rygggradsmässigt kan invändningen komma att det inte finns andra aktörer som vill bygga i de utsatta områdena. Den invändningen är i och för sig rimlig i dagsläget, men som exemplet Gårdsten visar är det fullt möjligt att få andra byggherrar än allmännyttan att bygga om tex Egnahemsbolaget är där först och visar att det går och att det finns en marknad.

Slutligen vill vi peka på att i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv så framhålls att det ska erbjudas hyresrätter åt olika former av bostadskonsumenter och i olika prisklasser. En ombildning med fokus på ombildning i de särskilt utsatta områdena kommer innebära att i mycket stor utsträckning kommer endast relativt sett billiga hyresrätter att ombildas till bostadsrätter. Det här i en situation när bostadsbristen är rekordhög och billiga hyresrätter är det som stora grupper som idag inte finns på bostadsmarknaden efterfrågar och endast kan efterfråga. Att ombilda dessa är att minska andelen billiga hyresrätter i en situation när denna andel kraftigt bör öka. Vän av ordningen kan då invända att koncernen avser att nyproducera hyresrätter. Alla torde dock vara överens om att de inte är och inte heller kommer att tillhöra kategorin billiga hyresrätter. Att föra ut dessa billiga hyresrätter ut allmännyttans bestånd och för alltid bort från hyresmarknaden riskerar att skapa nya politiska problem som nästa generations bostadspolitikern kommer att fördöma. Det anser inte vi vara förenligt med Förvaltning AB Framtidens ägardirektiv.

Mot bakgrund av ovanstående ställer vi oss bakom Gruppens rapport med undantag för de delar som berör ombildning av befintliga hyresrätter till bostadsrätter.

Roger Höög (V)

Amanda Kappelmark (V)

Reservation mot

Rapport
Framtidenkoncernens politiska arbetsgrupp för blandade upplåtelseformer i stadens utvecklingsområden

Rapporten anger:

”Nyproduktion utgör koncernens huvudstrategi. Om nyproduktion av bostadsrätt/äganderätt kombineras med strategisk ombildning av ett begränsat antal hyresrätter, som en komplementär strategi, åstadkoms också ett varierat utbud av boendemöjligheter i olika investeringssegment i området. Vi ska värna koncernens bestånd av billiga hyresrätter samtidigt som vi ökar bostadsintegrationen.”

Min invändning: Nyproduktion av hyresrätter bör inte ske i utanförskapsområden, och inte vara någon del i ett arbete att minska segregation och utanförskap i svaga områden. Om det skall göras måste det finnas en tydlig positiv utveckling i området som gör att inom en snar framtid, max 10 år, det är troligt att området slutar vara ett utanförskapsområde. Det bör under inga omständigheter byggas om inte viktiga stadskvaliteter uppnås. Skall bostadsrätter byggas måste det göras efter att köpare tecknat sig.

Förklaring

Det är angeläget att vi gör vårt bästa för att förbättra livsmöjligheterna i hela Göteborg. Staden har ett extra ansvar för att lyfta de områden som kallas utanförskapsområden. Inte minst för att staden själv byggt områdena och är deras helt dominerande ägare sedan tillkomsten. Många som växer upp i utanförskapsområden får en sämre start på livet än om de hade bott i andra stadsdelar. Att bo upp i ett utanförskapsområde innebär ofta att det tar längre tid att lära sig svenska, tillgång till sämre skolor och svårare att få jobb. Det är en central uppgift för allmännyttan i Göteborg att förbättra områdena. Det är viktigt att noggrant analysera problemen och välja de angreppssätt som visat sig fungera på andra ställen.

Utanförskapsområden kostar också samhället pengar. En barnfamilj som bor i utanförskapsområde när barnen växer upp (särskilt när barnen är 0-12 år) ger en merkostnad för samhället på 3 miljoner kronor jämfört med om familjen bott i ett annat område. För att ta ett aktuellt exempel:

Just nu planeras det för byggnation av 140 nya bostäder i Hjällbo, vid den del av Hjällbo där Poseidon idag förvaltar 2700 hyresrätter. Om hälften av bostäderna bebos av barnfamiljer blir merkostnaden för staden 70*3 per 12 år. Det innebär att den ursprungliga investeringskostnaden om ungefär 400-500 miljoner har genererat extra kostnader på lika mycket efter ca 25 år. I praktiken är kostnaden för ett hus i utanförskapsområden under husens livstid många gånger större än bara den ursprungliga kostnaden.

(I bästa fall har husen viss lyskraft under några, kanske 10 - 15 år. Efter det kommer sannolikt husen inte att gå att skilja från övriga med hänsyn till

hyresgäster och förutsättningar. Det är detta som hänt när hus renoverats i Göteborgs utanförskapsområden tidigare. Exempel på samma återgång finns också i t ex Södertälje.)

För att en positiv effekt skall inträffa bör nybyggnationen ske med inriktning på förtätning, runt stråk, åstadkomma en blandad stad mm. En utmärkt översikt finns i rapporten framtagen av Space Scape för Göteborgs stad med titeln "Indikatorer för stadsutveckling", 2018-02-21. I rapporten är Hjällbo med som ett exempel. Där framgår att Hjällbo har dåliga förutsättningar för att uppnå goda stadskvaliteter. En viktig faktor är täthet. Den föreslagna nybyggnationen i Hjällbo innebär inte en förtätning utan nybyggnationen sker i områdets utkant.

Att bygga i utanförskapsområden är således en extremt dyr åtgärd. Allmännyttan i Göteborg har begränsade resurser. Det är relativt få bostäder som kan byggas i förhållande till de nuvarande områdenas storlek. Nyproduktion av hyresrätter bör koncentreras till ett eller två svaga områden för att alls kunna göra någon skillnad. Nyproduktion i Hjällbo är svårt att förena med det självklara slutsatsen att oavsett insatser kommer Hjällbo vara ett utanförskapsområde minst 20-30 år till, och troligen ännu längre. Det underlag om nyproduktion som tagits fram om Hjällbo, och godkänts av Framtidens styrelse i november 2018, är bristfälligt och analyserar inte i de uppenbara risker som finns med satsningen.

2.

Rapporten anger:

"För de kommande tio åren är målet för koncernen enligt ovan att uppföra 14 000 nya bostäder, och under denna period bedöms cirka 10 % av nyproduktionen vara allokerat i utvecklingsområdena. Att med befintlig nybyggnationsplan som enda verktyg åstadkomma betydande förändringar av sammansättningen av upplåtelse- och boendeformer i koncernens utvecklingsområden skulle kräva en lång tidshorizont. Arbetsgruppen ser därför behov av en väsentlig upptrappning där målsättning ska vara att allokera 20 % av koncernens nyproduktion i utvecklingsområdena, företrädesvis i form av bostadsrätter och egnahem."

Min invändning: Att bygga ytterligare 10% av de få bostäder som Framtiden kan bygga i utanförskapsområden kommer att kosta fem till sex miljarder kronor. Jag vill starkt invända mot ett förslag om att bygga och sälja bostäder för fem till sex miljarder kronor efter den beredning som skett i arbetsgruppen av denna fråga. Arbetsgruppens arbete har inte på någon sätt gått ut på att bedöma möjligheten att uppföra och sälja denna mängd bostäder. Inget underlag för sådana bedömningar har presenterats. Att utan att beskriva nuvarande andrahandsmarknad och undersöka efterfrågan på bostäderna ifråga är det svårt att bedöma om detta är en bra åtgärd. Att anta ett sådant förslag på dessa grunder är obegripligt.

Redan idag har, som jag uppfattat det, moderbolaget Framtiden beslutat om stora satsningar på att bygga bostadsrätter i flera områden, troligen Gårdsten, Hammarkullen och Bergsjön samtidigt som det inte har funnits underlag i form av marknadsanalyser för bostadsrätter, vilket efterfrågats av arbetsgruppen. Hur har någon kunnat fatta beslut utan sådant underlag?

Förslaget om att bygga ytterligare 10% bostadsrätter och egnahem i utanförskapsområden lades fram inför ett extra tillagt redigeringsmöte. Det hade inte varit huvudtema på något av de ordinarie mötena och var inte föremål för arbetsgruppens kunskapsinsamling. Underlaget för att göra någon

Bilaga 2

som helst rekommendation av kvantitativ art saknas. Att göra den utan ett ekonomiskt underlag överhuvudtaget och satsa dessa enorma summor har jag svårt att ställa upp på.

I Gårdsten har en del indikatorer blivit bättre. Detta har skett genom rivning, renovering, satsning på jobb, engagemang av boende, markering mot kriminella och genom att välja ut folk med jobb till lediga lägenheter. Dessutom har Gårdsten varit hela Göteborgs skyltfönster för satsningar. Nybyggnation har inte varit en del av strategin. Att göra billiga men effektiva satsningar som inriktar sig på människorna är bättre än nyproduktion. Utanförskap sitter nämligen i människorna, inte i husen. Inte så att det är något fel på människorna. De har bara sämre språkkunskaper, kontakter med arbetslivet och skolbakgrund. Och om några pengar skall satsas på hus, skall det i första hand vara reparationer.

Ingvar Gräns