

Delredovisning avseende yrkandet av blandade upplåtelseformer i utsatta områden

2023-09-25

Föredragande: Elisabet Gondinger



Delredovisning avs. punkt 1 och 2

- 1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att sammanställa samtliga planerade bostadsprojekt i Göteborgs utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa. Sammanställningen ska redovisa antalet bostäder, planerad upplåtelseform, planerad bostadstyp (flerbostadshus/småhus), var i planeringen projektet befinner sig, om exploatören är privat eller tillhör allmännyttan samt en övergripande bedömning avseende den juridiska möjligheten för kommunen att ändra upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt.*
- 2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram förslag på lämpliga åtgärder när aktörer som erhållit en markanvisning för äganderätt eller bostadsrätt i ett utsatt område vill ändra upplåtelseform till hyresrätt för att säkerställa att dessa blir äganderätt eller bostadsrätt så fort marknadsläget tillåter.*
- 3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att redovisa lösningar så att det kan byggas fler bostads- och äganderätter i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa.*
- 4. Uppdrag 1 och 2 återskärter senast maj 2023. Uppdrag 3 återskärter senast vid årsskiftet.*

1. Redovisning av planerade bostäder

Utgångspunkter i sammanställningen:

- Projekt i planering avser projektidéer med positivt planbesked till och med avslutat exploateringsprojekt.
- Projektidéer som fått positivt planbesked efter maj ingår ej.
- Redovisar inte redan färdigställda bostäder, endast bostäder där ett kommande färdigställande finns. Inte heller planerade BmSS eller äldreboenden.
- Urvalet har skett i områden enligt polisens definition:
 - Utsatt område: Gårdsten och Hisings Backa
 - Riskområde (mellannivå, område som riskerar att bli särskilt utsatt): Tynnered/Grevegården/Opaltorget
 - Särskilt utsatt område: Biskopsgården, Bergsjön, Lövgärdet, Hammarkullen och Hjällbo

1. Redovisning av planerade bostäder

Totalt planeras ca 8475 bostäder inom de områden som definierats (Gårdsten och Hisings Backa, Tynnered/Grevegården/Opaltorget Biskopsgården, Bergsjön, Lövgärdet, Hammarkullen och Hjällbo)

Följande fördelning per upplåtelseform och markägarskap:

- Ca 2230 bostäder med bostadsrätt/ägenderätt, varav
 - ca 2170 kommunal mak
 - ca 30 kommunal bolagsmark
 - ca 30 privat mark
- 2900 bostäder med hyresrätt, varav
 - ca 1565 kommunal mak
 - ca 975 kommunal bolagsmark
 - ca 365 privat mark
- 3345 bostäder där upplåtelseformen ännu ej är fastställd, varav
 - ca 2295 kommunal mak
 - ca 480 kommunal bolagsmark
 - ca 570 privat mark



1. Redovisning av planerade bostäder

Av totalt 8475 bostäder, finns totalt ca 6030 bostäder på kommunens mark.

För hur många av dessa har kommunen juridisk möjlighet att påverka upplåtelseformen till bostadsrätt/ägarerätt?

- Ca **2595** bostäder är ännu ej markanvisade. Här har kommunen möjlighet att i markanvisningen påverka upplåtelseformen.
- Ca 2075 planerade bostäder är markanvisade med hyresrätt eller ej fastställd upplåtelseform
 - 1385 markanvisade hyresrätter är under pågående byggnation vilket innebär att upplåtelseformen ej kan förändras..
 - **690** bostäder är ej fastställd, möjlighet att påverka upplåtelseformen. (Bergsjön 2021)
- Ca 1360 planerade bostäder är markanvisade med bostadsrätt/ägarerätt

Sammanfattningsvis bedömer vi att det finns möjlighet att ändra upplåtelseform för ca 3285 bostäder på kommunal mark.

Delredovisning avs. punkt 1 och 2

- 1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att sammanställa samtliga planerade bostadsprojekt i Göteborgs utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa. Sammanställningen ska redovisa antalet bostäder, planerad upplåtelseform, planerad bostadstyp (flerbostadshus/småhus), var i planeringen projektet befinner sig, om exploatören är privat eller tillhör allmännyttan samt en övergripande bedömning avseende den juridiska möjligheten för kommunen att ändra upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt.*
- 2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram förslag på lämpliga åtgärder när aktörer som erhållit en markanvisning för äganderätt eller bostadsrätt i ett utsatt område vill ändra upplåtelseform till hyresrätt för att säkerställa att dessa blir äganderätt eller bostadsrätt så fort marknadsläget tillåter.*
- 3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att redovisa lösningar så att det kan byggas fler bostads- och äganderätter i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa.*
- 4. Uppdrag 1 och 2 återskärts senast maj 2023. Uppdrag 3 återskärts senast vid årsskiftet.*

2. Förslag på åtgärder för att ändra från hyresrätt till bostadsrätt när marknadsläget tillåter

Det är svårt att tillfälligt medge hyresrätt och sedan säkerställa en omställning till bostadsrätt när marknadsförutsättningarna för bostadsrätt åter finns. Det kräver ett engagemang i frågan från både kommunen som markägare samt markanvisad exploatör där en gemensam dialog behövs för att söka lösningar.

Kommunen kan ta upp frågan om eventuellt förändring av villkoren då en markanvisning är aktuell för förlängning.

2. Förslag på åtgärder för att ändra från hyresrätt till bostadsrätt när marknadsläget tillåter

Exempel på åtgärder som prövats inför överlåtelse av marken:

- I genomförandeavtalet ha en gemensam ambition om att byggaktören kan starta projektet med hyresrätt men ska verka för att ombilda till bostadsrätt så snart förutsättningar finns. Vid försäljningen har vi med ett villkor i avtalet som innebär att ny överenskommelse måste tecknas med kommunen vid omvandling från hyresrätt till bostadsrätt. Köparen bestämmer själv när ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ska ske och kommunen förbinder sig att medverka till det. Köparen betalar mellanskillnaden mellan värdet på hyresrätt och bostadsrätt (i de fall då värdet för bostadsrätter är högre än hyresrätt.)
- När det är svårt att uppnå försäljningsvillkoren för bostadsrätter kan det finnas en möjlighet att avtala om att byggaktören skarpt testat förutsättningarna för bostadsrättsförsäljning innan marken överläts. Syftet är att kommunen kan ha kvar rådighet och under tiden utvärdera att byggaktören har gjort sitt yttersta för att nå försäljningsvillkoren för bostadsrätter. Möjligheten att ställa om till hyresrätt behöver finnas om förutsättningar för försäljning av bostadsrätter ej finns.