



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-01-30

Ärendenummer EXF-2023-01358

Handläggare

Evelina Sandström och Kristina Johansson

Telefon: 031-368 11 78, 031-368 12 96

E-post: evelina.sandstrom@exploatering.goteborg.se,
kristina.johansson@exploatering.goteborg.se

Slutredovisning av uppdrag angående blandade upplåtelseformer i utsatta områden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden antecknar informationen.
2. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget om blandade upplåtelseformer i utsatta områden (exploateringsnämnden 2023-05-22 §145) för fullgjort.

Sammanfattning

Förvaltningen har fått i uppdrag av nämnden att inkomma med redovisning angående blandade upplåtelser i utsatta områden. Detta tjänsteutlåtande behandlar punkt 3 ”Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att redovisa lösningar så att det kan byggas fler bostads- och äganderätter i utsatta områden”. Förvaltningen har tidigare återrappporterat punkt 1 och 2 (exploateringsnämnden 2023-09-25 § 221)

I Göteborgs Stads budget är ett av huvudmålen att bryta segregationen. Syftet är att uppnå en jämlik och trygg stad med goda livsvillkor och förutsättningar för göteborgarna. Att bryta segregationen bedöms vara samhällsekonomiskt viktigt. Blandade upplåtelseformer anses vara en nyckel för att uppnå detta. Förvaltningen har i detta tjänsteutlåtande tagit fram förslag på lösningar som har bedömts kunna bidra till att det byggs fler bostadsrätter och äganderätter i utsatta områden:

1. Styrning av upplåtelseform till enbart bostadsrätter/äganderätter
2. Planläggning på kommunal mark – markanvisning i senare skede
3. Rätt bebyggelsestyp, rätt utformning och rätt kravställning på platsen
4. Tidpunkt och modell för fastställande av köpeskilling/värde
5. Direktanvisning till aktörer med genomförandekraft
6. Samverkan med Framtiden
7. Prioritering av detaljplaner i utsatta områden och dess påverkan på exploateringsportföljen och balanskravet

Förslagen behöver utredas vidare för att se vilka positiva effekter samt vilka konsekvenser de ger. De kan ligga till grund för att ta fram en strategi för bostadsutvecklingen i utsatta områden. En tydlig prioritering av stadsutveckling i utsatta områden bedöms få en betydande påverkan på stadens exploateringsekonomi och därmed stadens ekonomi. Om föreslagna lösningar realiseras kan det ge positiva samhällsekonomiska effekter på lång sikt.

Flertalet av punkterna har en tydlig koppling till såväl stadsbyggnadsnämndens som exploateringsnämndens uppdrag. Eventuella uppdrag till följd av denna redovisning bör därför hanteras gemensamt av förvaltningarna.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I Göteborgs Stads budget är ett av huvudmålen att bryta segregationen i staden. Att bryta segregationen bedöms vara samhällsekonomiskt viktigt. Hur det påverkar stadens ekonomi på lång sikt är en komplex fråga som spänner över större delen av stadens verksamhet, vilket behöver studeras vidare. De samhällsekonomiska konsekvenserna är även en nationell fråga.

Detta uppdrag i sig har ingen ekonomisk påverkan. Om föreslagna lösningar realiseras, genom en tydlig strategi och prioritering av stadsutveckling i utsatta områden, bedöms det få en betydande påverkan på stadens exploateringsekonomi och därmed stadens ekonomi på kortare sikt. Det kan dock ge positiva samhällsekonomiska effekter på lång sikt.

Denna dimension bedöms ha en stark koppling till den sociala dimensionen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Detta redovisningsuppdrag grundar sig i den sociala dimensionen och ambitionen att bryta segregationen i Göteborg då det anses väsentligt för att uppnå en jämlik och trygg stad med goda livsvillkor och förutsättningar för stadens samtliga invånare.

Utgångspunkten är att ett av de viktigaste verktygen för att skapa en mer socialt hållbar stad är att skapa förutsättningar för blandade upplåtelseformer i alla stadsdelar.

Den sociala dimensionen påverkas positivt om föreslagna lösningar realiseras genom en tydlig strategi och prioritering av stadsutveckling i utsatta områden. Beroende på hur lösningarna finansieras kan olika sociala konsekvenser uppstå, exempel på det kan vara att andra stadsdelar kan få stå tillbaka avseende utveckling till följd av prioriteringar. En annan möjlig konsekvens är att fokus på blandade upplåtelseformer i andra områden (tillskapande av hyresrätter i områden med huvudsakligen bostadsrätter/äganderätter i befintligt bestånd) inte prioriteras för att staden skall uppnå bättre balans i exploateringsekonomin.

Denna dimension bedöms ha en stark koppling till den ekonomiska dimensionen.

Samverkan

Förvaltningen bedömer att ingen facklig samverkan är aktuell i ärendet.

Bilagor

1. Protokollsutdrag exploateringsnämnden 2023-05-22 (§145 EXF-2023-01358)
2. Reviderat yrkande C, D och M 2023-04-21

Ärendet

Förvaltningen återrapporterar angående exploateringsnämndens beslut till följd av Yrkande om blandade upplåtelseformer i utsatta områden (exploateringsnämnden 2023-05-22 (§145) punkt 3. Förvaltningen redovisade punkt 1 och 2 på exploateringsnämndens sammanträde 25 september 2023 § 221.

Beskrivning av ärendet

Förvaltningen har fått i uppdrag att återkomma med redovisning till följd av exploateringsnämndens beslut angående blandade upplåtelser i utsatta områden (2023-05-22 § 145). Punkt 1 och 2 i yrkandet har redovisats muntligen i exploateringsnämnden 2023-09-25. Detta tjänsteutlåtande behandlar punkt 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”.*

Med uttrycket *utsatta områden* i detta tjänsteutlåtande åsyftas ”Utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa”.

I yrkandet som låg till grund för exploateringsnämndens beslut lyfts att nämnden, genom sitt ansvar för strategisk markförsörjning och markanvisningar, har ett särskilt ansvar i att tillse att Göteborg byggs på ett socialt hållbart sätt. Det anges att ett av de viktigaste verktygen för att skapa en mer socialt hållbar stad är att se till att det finns blandade upplåtelseformer i alla stadsdelar.

Uppdraget har inte omfattat att analysera och utreda strategin att bygga fler bostads- och äganderätter i utsatta områden utan redovisning syftar endast till att svara på nämndens fråga om lösningar för ökat byggande av bostadsrätter/äganderätter.

Redovisade förslag på lösningar kan ligga till grund för att ta fram en strategi för bostadsutvecklingen i utsatta områden.

Förvaltningens bedömning

Staden har möjlighet att styra upplåtelseformen på den tillkommande byggnationen som utvecklas på kommunal mark. Denna styrning görs i markanvisningen och sedermera marköverlåtelsen. Historiskt har det funnits politiska mål om en fördelning på 50/50 mellan hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter i stadens markanvisningar. Det målet finns inte kvar. Styrningen är nu blandade upplåtelseformer med fokus på att bygga det som saknas på platsen. Vid projektutveckling av kommunal mark tas ett förslag på fördelning av upplåtelseform fram baserat på hur den befintliga fördelningen i området ser ut. Fördelning/upplåtelseform beslutas i markanvisningen och befasts vid marköverlåtelse.

På grund av rådande konjunkturläge är förutsättningarna för bostadsutveckling tuffa och inte sällan är marknadsförutsättningarna än mer utmanande i de områden som definierats som utsatta. Det finns gemensamma svårigheter för bostadsproduktionen i stort såsom finansiering, ränteläget och ökade byggkostnader. När det gäller hyresrätter gör förändringar i tillämpningen av presumtionshyressystemet och borttagandet av investeringsstödet det svårt att få ihop projektens kalkyler. För bostadsrätter och äganderätter är det svårigheterna att sälja till slutkund som är problematisk. Det beror dels

på att själva prisbilden ökat, dels på svårigheterna att få lån eller ökat låneutrymme hos bankerna. Detta är faktorer som staden inte råder över. Det är viktigt att komma ihåg att denna frågeställning är relevant även i andra konjunkturlägen även om förutsättningarna nu är svårare.

Att underlätta en ökad produktion av bostads- och äganderätter i utsatta områden är en uppgift som behöver hanteras tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen som leder arbetet med vilka detaljplaner som prioriteras samt har huvudansvaret för bostadsförsörjningen. Exploateringsförvaltningen bidrar vidare genom den rådighet och möjlighet till styrning som markägandet och stadens exploateringsekonomi ger.

Redovisning av lösningar som kan prövas eller utredas för att möjliggöra att det byggs fler bostads- och äganderätter i utsatta områden

Nedan redovisas lösningar som har bedömts kunna bidra till att det byggs fler bostadsrätter/äganderätter i utsatta områden. Förslagen behöver utredas vidare för att se vilka positiva effekter samt vilka konsekvenser de ger, exempelvis ekonomiska konsekvenser och konsekvenser på utvecklingen/prioritering av staden i övrigt. Flertalet av punkterna nedan har en tydlig koppling till såväl stadsbyggnadsnämndens som exploateringsnämndens uppdrag. Eventuella uppdrag till följd av denna redovisning bör därför hanteras gemensamt av förvaltningarna.

1. Styrning av upplåtelseform till enbart bostadsrätt/äganderätt

Staden kan välja att endast, eller till betydande del, tillföra bostäder med bostadsrätt/äganderätt i utsatta områden. Risken är att det blir en annan takt på utvecklingen och därmed påverkas bostadsförsörjningen - marknaden kommer att styra takten. För att skapa blandat utbud av bostadstyper, med upplåtelseform bostadsrätter/äganderätter, bör det i så fall vara gynnsamt att arbeta med att få fram både småhus och lägenheter. Det kan locka olika köpgrupper och kan på sikt skapa flyttkedjor.

En bedömning är att byggpriset för de olika upplåtelseformerna ligger nära varandra i utsatta områden. Över tid har det varierat vilken av de olika upplåtelseformerna som haft högst värde. Just nu är det svårt att få ihop kalkylerna för både hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter. Det kalkylerade värdet och möjligheten till byggstart påverkas bland annat av marknadsdjup/köpkraft, direktavkastningskrav och möjligheter till investeringsstöd. Val av upplåtelseformen i de utsatta områdena bedöms därav inte påverka exploateringsnettot nämnvärt.

Förvaltningen kan förslagsvis pröva att i samtliga markanvisningar i utsatta områden styra upplåtelseformen till bostadsrätter/äganderätter. Det kan bli aktuellt att upplåtelseformen behöver säkerställas under projektutvecklingsfasen. Resultatet av marknadens intresse för dessa projekt kommer därmed tydliggöras och utvärdering av denna strategi kan därefter göras.

2. Planläggning på kommunal mark – markanvisning i senare skede

Staden bör, trots sviktande konjunktur, fortsatt ha en hög framdrift i pågående projekt samt fortsatt utveckla stadens mark. Staden har historiskt ofta markanvisat redan innan detaljplanen startat men markanvisning kan likväl ske i ett senare skede.

Rätt tidpunkt för markanvisning bör avgöras i respektive projekt, exempelvis efter samråd eller på färdig plan.

Att staden ansvarar för stadsutvecklingen under planskedet och markanvisar på färdig plan kan vara fördelaktigt i utsatta områden oavsett konjunkturläge. Den ekonomiska risken bedöms vara en bidragande faktor till exploatörernas svårigheter att få ihop kalkylen i dessa områden. En senare markanvisning minimerar risker samt gör projektet mer förutsägbart och tidseffektivt för exploatören. Då markanvisningen ligger närmre ett genomförande och med tydligare ramar blir det lättare att värdera projektet vilket skulle kunna främja utvecklingen i dessa områden genom ett större intresse på marknaden. I de fall då markanvisning sker först på färdig plan är det extra viktigt att detaljplanen är flexibel då byggrätten behöver passa flera olika aktörer.

Köpeskilling betalar exploatören först vid marköverlåtelsen – inte vid markanvisning. Exploateringsförvaltningens kassaflöde påverkas av tidpunkten för markanvisning först i de fall staden antar detaljplaner där staden behöver påbörja utbyggnad av allmänplats utan att ha erhållit intäkter från byggrättsförsäljning.

3. Rätt bebyggelse, rätt utformning och rätt kravställning på platsen

Staden kan ytterligare öka fokuset på projektens genomförandekraft genom att utveckla projekten efter platsens ekonomiska förutsättningar men med fortsatt fokus på kvalitet. Staden behöver planera rätt typ av bebyggelse på rätt plats. Likaså är det viktigt med rätt nivå på krav såväl i detaljplan som i markanvisning. Krav som är kostnadsdrivande eller påverkar nyttjandegraden negativt behöver minimeras.

Det kan behöva studeras hur inriktningen på trädgårdsstad och kvarterstad påverkar genomförbarheten av projekt i utsatta områden. En hög nyttjandegrad, kvoten boarea/bruttoarea (BOA/BTA) är avgörande för projektkalkylen. Kvartersstruktur har en direkt påverkan på nyttjandegraden och strukturen bör därav anpassas efter platsens förutsättningar. Även våningsantal är en viktig faktor som har stor påverkan på nyttjandegrad och byggkostnad. Val av parkeringslösningen och p-tal får också en stor påverkan på projektekonomin. Att kräva underjordiskt parkeringsgarage eller parkeringshus/mobilitetshubb kan stjälpa projekten.

4. Tidpunkt och modell för fastställande av köpeskilling/värde

I de fall en tidig markanvisning görs bör exploateringsförvaltningen utreda hur tidpunkten för prissättning påverkar projektet. Exempelvis kan staden vid markanvisning avtala om en framtida värdetidpunkt för fastställande av pris och tävla på andra krav/kvaliteter (detta har prövats med hållbarhetskvalitéer). Den framtida värdetidpunkt behöver kopplas till överlåtelse-tidpunkten för att säkerställa ett marknadsmässigt pris.

Försäljning av bostäderna är grunden till exploatörens möjlighet att finansiera projektet. Då försäljningsprocessen tar längre tid i dagens konjunkturläge skulle etappvis tillträde/erläggande av köpeskillingen kunna prövas för projekt i utsatta områden. Detta kan dock påverka exploateringsekonomin då intäkterna förskjuts i tid för staden.

Eftersom den ekonomiska risken bedöms vara stor i dessa områden bör det även studeras om prisjusteringsmodellen kan frångås i utsatta områden. Detta kan skapa

bättre förutsägbarhet för exploatören. Eftersom värdet har varit mer konstant i dessa områden än på marknaden i övrigt så bedöms det vara en rimlig åtgärd att utreda vidare. Hävstången blir heller inte så stor om konjunkturen vänder.

Ett alternativ som skulle kunna utredas är att, avgränsat till utsatta områden, erbjuda möjligheten till tomträtt för bostadsrätt/äganderätt. Det skulle kunna förenkla för exploatören att genomföra projektet då finansiering av markförvärv ersätts av en årlig avgäld och på så vis förbättrar projektkalkylen. Vad detta får för effekter på den slutliga boendekostnaden behöver dock utredas. Att erbjuda tomträtt har också en betydande påverkan på exploateringsförvaltningens och stadens ekonomi. Detta då staden går miste om intäkter vid markförsäljning, och i stället får årliga intäkter för upplåtelsen.

5. Direktanvisning till aktörer med genomförandekraft

Nuvarande riktlinjer för markanvisning anger att direktanvisning kan göras när särskilda skäl föreligger. Det kan prövas om och på vilka grunder direktanvisning skulle kunna användas för att premiera aktörer som har rätt förutsättningar för att genomföra projekt med bostadsrätter/äganderätter i dessa områden. Att bygga bort segregationen är av särskild vikt för staden och skulle kunna motivera en direktanvisning.

6. Samverkan med Framtiden

AB Framtiden är en viktig aktör. De äger stora andelar av bostäderna och stor andel av marken i dessa områden idag. Vidare har kommunfullmäktige gett Framtiden ett särskilt ansvar för utvecklingen av de utsatta områdena där ett viktigt mål är att inga områden i Göteborg skall klassas som särskilt utsatta 2030 (kommunfullmäktiges budget 2023). Samverkan med Framtiden är därav väsentlig för att lyckas vid utveckling av dessa områden. I projekt där både staden och Framtiden är markägare kan gemensam projektutveckling göras och markinnehavet slås ihop för bästa möjliga utveckling av platsen, detta görs redan idag i vissa projekt. Ett sådant tillvägagångssätt kan leda till markbyten eller direktanvisning av tillskottsmark. Syftet med detta är att ge Framtiden bättre möjligheter att nyttja sitt befintliga markinnehav på ett effektivare sätt, exempelvis projekt med rätt omfattning.

I Framtidens strategi framgår att ambitionen är att fokus på bostadsplaneringen ska ligga på den bostadsform som saknas i respektive stadsdel. Egnahemsbolaget ligger under AB Framtidens paraply och är det bolag inom koncernen som kan bidra i fråga om bostadsrätter/äganderätter.

7. Prioritering av detaljplaner i utsatta områden och dess påverkan på exploateringsportföljen och balanskravet

Staden (stadsbyggnadsnämnden) styr genom startplanen vilka detaljplaner som ska prioriteras inför varje år. Till grund för avvägningen finns kvantitativa och kvalitativa kriterier. Kvalitativa kriterier som har bedömts särskilt viktiga ur aspekten att tillföra bostadsrätter/äganderätter i utsatta områden är *Göteborgs Stads program för en jämlik stad och behovet av åtgärder i utsatta områden* och *Planprojekten i startplanen ska sammantaget ha en exploateringsekonomi i balans*.

En viktig faktor för att ett projekt ska prioriteras i startplanen är att projektet är moget och förutsättningar bedöms finnas för planläggning och genomförande. Exempelvis prioriteras detaljplaner som ligger inom planprogram.

I startplanen ska en viss del av detaljplanerna återfinnas inom såväl de utsatta som de särskilt utsatta områdena. Det anges dock inte hur stor den andelen ska vara. Om staden anser att en tydligare prioritering av detaljplanering inom dessa områden är viktig för att bryta segregationen så kommer det ha en betydande påverkan på exploateringsförvaltningens och stadens ekonomi.

Staden har som mål att nå en exploateringsekonomi i balans över 10 år (nedan kallat balanskravet). Balansen bygger på att vissa exploateringsprojekt på kommunal mark ger betydande överskott vilket finansierar projekt med sämre ekonomiska förutsättningar. Detta har fungerat väl tack vare en hög och konstant byggtakt samtidigt som konjunkturläget har varit gynnsamt under många år. Möjligheterna att uppnå balanskravet är idag mer utmanande samtidigt som staden även har tunga investeringar i kommunal service och infrastrukturinvesteringar.

Det finns stora behov av utveckling och investeringar i de utsatta områdena, exempelvis allmänplatskvalitéer och trygghetsskapande åtgärder, som inte är drivet av exploatering. Det är viktigt att komma ihåg att exploatering inte kan täcka dessa kostnader.

En faktor som påverkar möjligheten till att klara balanskravet är startplanens sammansättning. Om projekt i utsatta områden, som ej kan bära sina kostnader, ska prioriteras finns det en övervägande risk att balanskravet inte kan uppfyllas. Åtgärder för att uppnå balanskravet bör studeras och om det inte kan uppnås krävs beslut från kommunfullmäktige. Exempelvis kan det vara att kommunfullmäktige tillskjuter extra medel för särskilt utsatta områden.

Den nuvarande politiska inriktningen är att tillkommande bostäder ska fokuseras till den upplåtelseform som saknas på platsen. En generalisering av detta innebär att fler hyresrätter markanvisas i attraktiva lägen och fler bostadsrätter/äganderätter i mindre attraktiva lägen. På helheten ger det en lägre intäkt i exploateringsportföljen. För att skapa en bättre balans i stadens exploateringsekonomi kan det utredas om det är bättre att öka andelen bostadsrätter/äganderätter även i mer attraktiva områden för att skapa högre intäkter för staden. Konsekvenser och effekter av en sådan strategi behöver dock utredas.

Vid urval av projekt till startplanen blir det än viktigare att i utsatta områden inte starta komplicerade projekt utan satsa på ”de lågt hängande frukterna”. Detta för att uppnå en lägre total kostnad för nybyggnationen.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende

§ 145 EXF-2023-01358

Yrkande om blandade upplåtelseformer i utsatta områden

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från C, D, M:

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 återrapporteras senast maj 2023. Uppdrag 3 återrapporteras senast vid årsskiftet.

Tidigare behandling

Bordlagt 2023-03-27, § 84

Bordlagt 2023-04-24, § 112

Handlingar

Reviderat yrkande C, D, M den 2023-04-21

Reviderat yttrande SD den 2023-05-22

Yrkanden

Patrik Höstmad (D), Hans Arby (C) och Mikael Sandberg (SD) yrkar bifall till yrkande från C, D och M

Utdrag ur protokoll

Sammanträdesdatum: 2023-05-22

Robert Hammarstrand (S) yrkar avslag till yrkande från C, D och M

Propositionsordning

Ordföranden Robert Hammarstrand (S) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat avslå yrkande från C, D och M. Omröstning begärs.

Omröstning

Godkänd voteringsproposition: "Ja-röst för bifall till Robert Hammarstrands yrkande om avslag. Nej-röst för bifall till Patrik Höstmads yrkande."

Gustav Öberg (S), Vivi-Ann Nilsson (S), Helena Norin (MP), Jack Vahnberg (V) och Robert Hammarstrand (S) röstar Ja (5).

Zagros Hama Aga (M), Catrin Bengtsson (M), Bruno Tiozzo (M), Mikael Sandberg (SD), Patrik Höstmad (D) och Hans Arby (C) röstar Nej (6).

Protokollsanteckning

Mikael Sandberg (SD) antecknar som yttrande en skrivelse.

Dag för justering

2023-05-30

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Patrik Höstmad (D)

Yrkande

Centerpartiet, Demokraterna, Moderaterna

Med instämmande av

Liberalerna, Kristdemokraterna

2023-04-21

Nytt yrkande

Yrkande angående blandade upplåtelseformer i utsatta områden

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

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 återrapporteras senast maj 2023. Uppdrag 3 återrapporteras senast vid årsskiftet.

Yrkandet

Exploateringsnämnden har genom sitt ansvar för strategisk markförsörjning och markanvisningar ett särskilt ansvar i att tillse att Göteborg byggs på ett socialt hållbart sätt.

Ett av de viktigaste verktygen för att skapa en mer socialt hållbar stad är att se till att det finns blandade upplåtelseformer i alla stadsdelar. Mycket tyder tyvärr på att kommunen själv inte i tillräckligt hög utsträckning planerar för en tillräcklig blandning av upplåtelseformer. Enligt Framtidens strategi för utsatta områden framgår att cirka 80 procent av all nyproduktion som planeras i utsatta områden är hyresrätter, en upplåtelseform som dominerar i dessa områden. Av Framtiden Byggutvecklings redovisning av kommande projekt på hemsidan är samtliga redovisade projekt i utsatta områden hyresrätter.

Vi anser att det är angeläget att nämnden inhämtar en helhetsbild över de planerade projekten i stadens utsatta områden. Därför får exploateringsförvaltningen i uppdrag att

sammanställa samtliga planerade bostäder i Göteborgs utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa. Sammanställningen ska redovisa planerad upplåtelseform, planerad bostadstyp (flerbostadshus/småhus), var i planeringen projektet befinner sig samt om exploatören är privat eller tillhör allmännyttan. En övergripande bedömning ska göras avseende den juridiska möjligheten för kommunen att ändra upplåtelseform.

När marknadsläget förändras finns stora risker för att en exploatör vill ändra upplåtelseform till hyresrätt för projekt i utsatta områden. Vi vill därför ge exploateringsförvaltningen i uppdrag att ta fram förslag på åtgärder när aktörer som erhållit en markanvisning i ett utsatt område vill ändra upplåtelseform till hyresrätt. Det skulle exempelvis kunna handla om att hitta ett arbetssätt där kommunen tillåter ändring i markanvisning så att en viss andel av bostäderna kan upplåtas genom hyrköp eller kunna hantera en pausad byggnation i väntan på förändrat marknadsläge. Utgångspunkten ska vara att undvika konvertering till hyresrätter i områden som idag domineras av den upplåtelseformen.

Då mycket tyder på att allmännyttan i Göteborg främst planerar för hyresrätter i utsatta områden ger vi exploateringsförvaltningen i uppdrag att ta fram en strategi för att staden ska kunna bygga fler bostads- och äganderätter i utsatta områden för både allmännyttan och andra aktörer. Uppdraget ska beakta exploateringsekonomi, marknadsläge samt lämplig utformning av markanvisningar som beaktar förutsättningar och affärsmodeller som allmännyttan och andra aktörer kan använda. Uppdraget bör leda till att ge stärkta förutsättningar att ställa om betydande delar av produktionen av hyresrätter i utsatta områden till bostads- och äganderätter.