

Kommunstyrelsen

Yrkande

V, MP, S

2022-06-10

Reviderat

2022-11-29

Yrkande angående yrkande från D angående förtydligande av Framtidens arbete med ombildningar

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Att avslå yrkandet.

Yrkande M, D, L, C
Särskilt yttrande KD

2022-05-25 Nytt ärende
Reviderat 2022-11-25 2.1.19
Reviderat 2022-11-29 2.1.19
Reviderat 2022-12-05 2.1.23

Reviderat yrkande från M, D, L, C angående förtydligande av Framtidens arbete med ombildningar

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att underlätta för ombildningar i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod tidigare klassats som något av dessa.
2. Kapitel 2 § 4 i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden revideras från:

§ 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. 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.

Till:

§ 4 Bolaget ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva och kvalitativa bostäder, upplåtna med hyresrätt, åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och belägenhet ska eftersträvas. Ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen. Därför ska bolaget aktivt arbeta för att skapa en stad med blandade bostads och upplåtelseformer, genom bland annat ombildning av hyresrätter till bostadsrätter samt bostadsrätter och småhus i nyproduktion. Det ska bland annat ske genom försäljning av byggätter till privata aktörer som vill bygga bostadsrätter och småhus samt till Göteborgs Egnahems AB. Försäljningsintäkter ska utgöra finansieringen av bolagets sociala insatser.

Bolaget bör ej planera för eller bygga nya hyresrätter i utsatta områden, riskområden, särskilt utsatta områden, områden som inom en tioårsperiod tidigare klassats som utsatt eller i primärområden med över 51 procent hyresrätter. Undantag kan göras om bedömningen är att det kan bidra positivt till den sociala hållbarheten. Undantag kan vara lägenheter med hyrköpsmodell, hyresradhus, kategoribostäder såsom studentbostäder eller trygghetsboenden samt större exploateringsprojekt som netto bidrar till en avsevärd ökad andel av bostads- eller äganderätt. Redan planerade men ej ännu byggda hyresrätter i ovan nämnda

områden ska konverteras till i första hand bostads- eller äganderätt och i andra hand till bostäder med hyrköpsmodell.

3. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden revideras från: § 5 Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning.

Till:

§ 5 Bolaget får, efter samråd med Stadshus AB, medge koncernbidrag till dotterbolaget Göteborgs Egnahems AB i syfte att stödja bolagets sociala inriktning. Koncernens arbete ska underlätta för att hyresgäster ska kunna ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter i utsatta områden, riskområden, särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod tidigare klassats som något av dessa. Bolaget ska även tillåta ombildningar utanför utsatta områden i primärområden med minst 75 procent hyresrätter. De förvaltande dotterbolagen ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser inom ramen för ovan nämnda kriterier. Det ska ske utifrån inkomna förfrågningar från hyresgäster. Bedöms försäljningen vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska den inom tre månader från inkommen förfrågan lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bedöms försäljningen inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska beslut i dotterbolagen om ombildning eller ej tas inom tre månader från inkommen förfrågan. Om beslutet resulterar i ett positivt beslut om försäljning av fastighet, ska försäljningen genomföras utan att prövas av moderbolaget. När ombildningsprocessen resulterar i beslut om att avstycka försäljning av fastighet ska beslutet prövas av moderbolaget inom sex månader från inkommen förfrågan. Moderbolaget ska bifalla förslag på ombildningar om inte synnerliga skäl föreligger. Med synnerliga skäl avses om försäljningen innebär risk för allvarlig förtroendeskada eller betydande ekonomisk risk eller om fastigheten har mycket stor strategisk betydelse. Om moderbolaget gör bedömningen att synnerliga skäl föreligger eller av annan anledning avslår ombildningen ska slutgiltigt avgörande för huruvida ombildning ska genomföras omgående lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande.

4. Kapitel 2 § 10 i ägardirektivet för Förvaltnings AB Framtiden revideras från: § 10 Förvaltnings AB Framtiden ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för koncernen och den övergripande ägaren kommunen.

Till:

§ 10 Förvaltnings AB Framtiden ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt och hållbart agerande för koncernen och den övergripande ägaren kommunen. Bolaget ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal för koncernen och för de olika verksamhetsdelarna (dotterbolagen) så att verksamheternas utveckling kan följas och värderas.

5. Följande paragrafer i ägardirektivet läggs till under kapitel 2 för Förvaltnings AB Framtiden (ekonomi och effektivitet):
§ 11 Ägaren har som finansiellt krav på koncernen Förvaltnings AB Framtiden att verksamhetens delar har en kapitalstruktur och ger en avkastning som står i paritet med andra jämförbara verksamheter. Måltalen ska kontinuerligt mätas mot relevanta externa aktörers utfall.

§ 12 För koncernen som helhet innebär ovanstående att den ekonomiska

styrningen inriktas mot en soliditet (justerad) lika med eller överstigande 50 procent och en direktavkastning lika med eller överstigande 3 procent samt en belåningsgrad lika med eller understigande 30 procent.

§ 13 Bolaget ska fastställa finansiella mål för dotterbolagen i syfte att säkerställa att övergripande mål för Framtidenkoncernen som helhet uppnås.

§ 14 Det åligger bolaget att löpande, i enlighet med av Stadshus anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden skiljer sig åt mellan branschnorm och de egna verksamheterna och vilka konsekvenser för verksamheterna som förändring i lönsamhet och kapitalstruktur innebär.

§ 15 Förvaltnings AB Framtiden ska även, i nära samverkan med Stadens bolag och förvaltningar, sträva efter intern effektivitet, där samordning och resursdelning är naturliga insatser för att uppnå synergier och effektivitet.

6. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Bostads AB Poseidon revideras från:

§ 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till:

§ 5 Bolagets arbete ska underlätta för att hyresgäster ska kunna ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter i utsatta områden, riskområden, särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod tidigare klassats som något av dessa. Bolaget ska även tillåta ombildningar utanför utsatta områden i primärområden med minst 75 procent hyresrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna förfrågningar från hyresgäster. Bedöms försäljningen vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska den inom tre månader från inkommen förfrågan lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bedöms försäljningen inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska beslut i bolaget om ombildning eller ej tas inom tre månader från inkommen förfrågan. Om beslutet resulterar i ett positivt beslut om försäljning av fastighet, ska försäljningen genomföras utan att prövas av moderbolaget. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

7. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag revideras från:

§ 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till:

§ 5 Bolagets arbete ska underlätta för att hyresgäster ska kunna ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter i utsatta områden, riskområden, särskilt utsatta

områden samt områden som inom en tioårsperiod tidigare klassats som något av dessa. Bolaget ska även tillåta ombildningar utanför utsatta områden i primärområden med minst 75 procent hyresrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna förfrågningar från hyresgäster. Bedöms försäljningen vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska den inom tre månader från inkommen förfrågan lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bedöms försäljningen inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska beslut i bolaget om ombildning eller ej tas inom tre månader från inkommen förfrågan. Om beslutet resulterar i ett positivt beslut om försäljning av fastighet, ska försäljningen genomföras utan att prövas av moderbolaget. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

8. Kapitel 2 § 5 i ägardirektivet för Familjebostäder i Göteborg AB revideras från:

§ 5 Bolaget ska arbeta aktivt för att öka ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter i områden där hyresrätter är dominerande. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna intresseanmälningar och egna initiativ från bolaget i en sådan omfattning att en blandning av bostads - och upplåtelseformer kan uppnås. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

Till:

§ 5 Bolagets arbete ska underlätta för att hyresgäster ska kunna ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter i utsatta områden, riskområden, särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod tidigare klassats som något av dessa. Bolaget ska även tillåta ombildningar utanför utsatta områden i primärområden med minst 75 procent hyresrätter. Bolaget ansvarar för att genomföra ombildningsprocesser utifrån inkomna förfrågningar från hyresgäster. Bedöms försäljningen vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska den inom tre månader från inkommen förfrågan lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bedöms försäljningen inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska beslut i bolaget om ombildning eller ej tas inom tre månader från inkommen förfrågan. Om beslutet resulterar i ett positivt beslut om försäljning av fastighet, ska försäljningen genomföras utan att prövas av moderbolaget. Om ombildningsprocessen resulterar i ett negativt beslut om försäljning av fastighet ska försäljningen prövas av moderbolaget.

9. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att säkerställa i sina riktlinjer att tillräckliga åtgärder vidtas så genomförda ombildningar inte riskerar att utnyttjas av kriminella. Åtterrapporering av uppdrag ska ske till kommunfullmäktige senast juni 2023.
10. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att vid ytterligare behov av att tolka och konkretisera ägardirektiven hemställa frågan till kommunfullmäktige.

Yrkande

Den 24 november 2022 fattade kommunfullmäktige beslut om förändrade ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden. Förändringarna innebär att möjligheten för de göteborgare som vill ombilda för att själva äga sin bostad försvinner. Detta har göteborgarna haft

möjlighet till efter ett förslag från Moderaterna, Demokraterna, Liberalerna, Kristdemokraterna och Centerpartiet som kommunfullmäktige antog under hösten 2021. Efter beslutet har flertalet förfrågningar kommit in till AB Framtiden och dotterbolagen som blivit avslagna. Att ha möjlighet till att ombilda sin bostad i allmännyttan är både en viktig frihetsreform och ett sätt att öka blandningen av upplåtelseformer i områden som idag domineras av hyresrätter. Det innebär att individer får mer makt över sin bostad och fastigheten samt att de får ha möjlighet att ta del av bostadens värdeökning t.ex. när investeringar och renoveringar genomförs. I många fall innebär även ett ägt boende att boendekostnaden över tid blir markant lägre än i en motsvarande hyresrätt.

Under föregående mandatperiod sattes ett mål i Göteborg för inga särskilt utsatta områden 2025. Under tidigare styre där Socialdemokraterna tillsammans med Vänsterpartiet och Miljöpartiet styrte Göteborg i över 24 år sattes inga mål för att göra Göteborg till en mindre segregerad stad. Genom att möjliggöra för boende i utsatta områden att äga sin egen bostad genom nyproduktion och ombildningar bidrar staden till såväl attraktivitet som välbefinnande för de boende och för områden som helhet. Det gör det även möjligt för de som är boende i området att göra bostadskarriär utan att behöva flytta från sitt område. Fler behöver få möjligheten att äga sitt boende, främst i områden där det ägda boendet är underrepresenterat.

Möjligheten till ombildningar ska finnas i stadens utsatta områden, områden som nyligen klassats som utsatta samt andra delar av staden med en kraftig undervikt av eget ägt boende. Det är en viktig del i att få blandade upplåtelseformer i hela staden. En förutsättning för att genomföra en ombildning är att ombildningen efterfrågas av minst 2/3 av hyresgästerna i varje fall. Boende som inte önskar delta i ombildningen skall ha möjlighet att bo kvar som hyresgäst hos bostadsrättsföreningen och boende som inte önskar bo kvar vid en ombildning ska få hjälp att hitta och erbjudas en ny motsvarig bostad inom allmännyttans bestånd.

Framtiden ska i sitt strategiska arbete verka för att alltid öka blandning av upplåtelseformerna i hela staden. Därför ska fördelningen i nybyggnadsprojekt rikta in sig på den upplåtelseform som det är störst brist på. Särskilt viktigt ur ett socialt perspektiv är det att öka det eget ägda boendet i stadens utsatta områden. Bolaget ska därför ej planera för eller bygga nya hyresrätter i utsatta områden eller områden som en tioårsperiod tidigare klassats som utsatt. Det gäller även andra primärområden med över 51 procent hyresrätter, vilka också är i behov av ökad blandning. Undantag kan göras om bedömningen är att det kan bidra positivt till den sociala hållbarheten. Undantag kan vara lägenheter med hyrköpsmodell, hyresradhus, kategoribostäder såsom studentbostäder eller trygghetsboenden samt större exploateringsprojekt som netto bidrar till en avsevärd ökad andel av bostads- eller äganderätt. Redan planerade men ej ännu byggda hyresrätter i ovan nämnda områden ska konverteras till i första hand bostads- eller äganderätt och i andra hand till bostäder med hyrköpsmodell.

I det fortsatta arbetet är det av stor vikt att Förvaltnings AB Framtiden säkerställer att tillräckliga åtgärder vidtas så att genomförda ombildningar inte riskerar att utnyttjas av kriminella nätverk.

Vi yrkar därför på att Förvaltnings AB Framtiden antar sina ägardirektiv enligt ovan på en extrainsatt bolagsstämma snarast.