

Yttrande

Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2023-05-19

Ärende 14

Yttrande angående Förändring av krav i markanvisning till Riksbyggen ekonomisk förening inom detaljplan för Bostäder vid Distansgatan/Marconigatan

I Göteborg finns brist på bostäder och särskilt bostadsrätter där Göteborg har en låg andel bostadsrätter jämfört med övriga storstäder. Efterfrågan på olika former av ägt boende bedöms vara mycket stor även om konjunktursvängningar påverkar i det korta perspektivet.

Generellt bör fler av våra invånare ges möjlighet till att äga sitt boende genom nyproducerade äganderätter och bostadsrätter i småhus, radhus, stadsradhus och flerbostadshus. Detta är även ett led i att minska utflyttningen av de som etablerar sig på arbetsmarknaden i regionkärnan Göteborg och som för att finna ett ägt boende i regionen idag måste söka sig till en kranskommun. Dessutom har *andelen* bostadsrätter i planer och nyproduktion fortsatt att vara låg under de senaste åren, blandat på grund av att satsningen på BoStad2021 och krav på markanvisad part om att omedelbart lämna ifrån sig hyresrätter för sociala ändamål har missgynnat bostadsrätten.

I det aktuella området finns en majoritet av hyresrätter (primärområde Flatås har 54 % hyresrätter och 45 % bostadsrätter, mellanområde Stora Högsbo har 57% hyresrätter och 39% bostadsrätter) och i det aktuella projektet har det funnits en tanke om blandning av hyresrätter och bostadsrätter *inom* ett och samma kvarter.

I ljuset av detta är det viktigt att inte lättvindigt låta bostadsrätter bli hyresrätter bara för att marknaden och affären för bostadsrätter i inflationen och räntehöjningarnas spår förändrats. Det är viktigt att inte göra kortsiktiga förhastade beslut som leder till långsiktigt försämrade förutsättningar för göteborgarna. Hanteringen av den uppkomna situationen behöver belysas ur flera perspektiv än byggaktörens möjligheter till vinst och framdrift.

För det första är det olyckligt om frågan om omställning från bostadsrätt till hyresrätt lyfts som enskilda ärenden för en aktör. Om frågan ska lyftas bör den i stället lyftas ur ett bredare principiellt perspektiv med beaktande av kumulativa effekter. Vi vill inte komma i en situation där vi inledningsvis säger ja till omställning från bostadsrätt till hyresrätt till de aktörer som tidigast vill frångå kraven i sin markanvisning, och sedan när fler aktörer kommer med samma fråga behöva säga nej på grund av den totala omfattningen. Det skulle kunna leda till bristande likabehandling.

I det aktuella ärendet föreslås även att aktören ska betala 16,5 mnkr lägre pris byggrätterna eftersom byggrätter för hyresrätt är mindre värda än byggrätter för bostadsrätter. Detta ger minskade intäkter till Göteborgs Stad. Det är lämpligt att Göteborgs Stad har en särskilt stor restriktivitet till att sänka byggrättspriset då det i praktiken innebär att den privata aktörens risktagande vältras över på skattekollektivet när risken visar sig falla ut.

Vi bedömer att de fall aktören inte klarar att uppfylla kraven i sin markanvisning för bostadsrätter, och särskilt när lägre byggrättspris åberopas, bör snarare ett återtagande av markanvisningen och en ny utlysning övervägas. Eftersom aktören inte klarar av att uppfylla de krav som varit en förutsättning för att ursprungligen tilldelas markanvisningen är det mer transparent och rättvist att anvisningen återtas och utlyses öppet på nytt. Det ger även en möjlighet att få uppdaterad information om aktuellt byggrättspris genom aktörernas aktuella värderingar. Det är också rimligt att det i framtida markanvisningstävlingar beaktas om aktören kunnat uppfylla krav gällande bostadsrätter som accepterats i tidigare markanvisningar.

Den rapportering av byggkonjunkturen och som görs i annat ärende (Dnr EXF-2023-01460 Information om bostadsprognosen och konjunkturen) ger en prognos om en halvering av antalet påbörjade bostäder 2023 jämfört med 2022. Men det är en nedgång från historiskt de höga nivåerna de senaste åren på grund av nollränteperioden. Prognosen är fortfarande betydlig fler bostäder än innan nollränteperioden. Antalet färdig ställda bostäder bedöms kunna återvända upp mot historiskt höga nivåer igen. Därför prioriterar vi för tillfället högre att hålla fast vid upplåtelseformen bostadsrätt än omedelbar framdrift. Bostadsrätter får uppföras när konjunkturen och efterfrågan så tillåter.

Nämnden bör även invänta hanteringen av Yrkande från C, D och M om blandade upplåtelseformer i utsatta områden (Dnr EXF-2023-01358) som berör samma problematik och frågeställningar i ett bredare perspektiv, om än avgränsat till utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa.

Med anledning av detta avstyrker vi tjänsteutlåtandets förslag till beslut.