

PM Rotel I (Dnr KS 2018/505)

Stadens bostadsförsörjningsansvar, projektrapport nr 4/2018

Begäran om yttrande från stadsrevisionen, revisorsgrupp 1
Svarstid den 31 maj 2018

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Som yttrande över stadsrevisionens rapport hänvisas till vad som sägs i promemorian.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Revisionskontoret har genomfört en granskning av stadens bostadsförsörjningsansvar. Revisionskontoret bedömer att det saknas en tydlig planering framåt och en genomförandeplan som beskriver hur och när uppföljning av målen ska ske i de beslutade riktlinjerna för bostadsförsörjning. Revisionskontoret rekommenderar att kommunstyrelsen bör utveckla stadens riktlinjer för bostadsförsörjning vad gäller en långsiktig genomförandeplan.

Beredning

Ärendet har remitterats till Stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder. Det har i Stockholm under en allt för lång tid byggts för få bostäder. I dag har bostadsbyggandet ökat och ligger på nivåer över miljonprogrammets. Detta har skett genom ett fokuserat arbete med målet att stärka stadens samordning och gemensamma målbild. I juni 2017 antog staden nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dessa utgör tillsammans med översiktsplanen och budgeten stadens styrning vad gäller vårt bostadsförsörjningsansvar.

Jag menar att detta är en adekvat styrning anpassad för en växande stad med behov att i metoder och fokus kunna vara flexibel över tid. Den höga takten i både byggande och planering visar att staden idag har en väl anpassad organisation och uppföljning, samtidigt som att det alltid går att göra förbättringar. Stadens bolagsstyrelser och nämnder har också genom budgeten fått uppdrag som ligger i linje med det ansvar för bostadsförsörjningen staden har. Genom de behovsbedömningar som görs inom äldrenämnden, socialnämnden och stadsdelsnämnderna har staden bra kunskap om framtida behov för särskilda grupper.

Vad gäller studentbostäder bär den satsning staden gjort nu frukt. Mellan 2013-2017 färdigställdes det i Stockholm hela 2 393 studentbostäder. Ytterligare 1 609 studentbostäder har påbörjats under samma period vilket ger en total om 4 002 studentbostäder. För år 2019 är prognosen att ytterligare cirka 900 studentbostäder kommer färdigställas. Inom regionen kommer cirka 6 000 studentbostäder att färdigställas under perioden 2013-2018 och fram till 2020 ytterligare cirka 6 000 studentbostäder. En stor del av dessa i Stockholm.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Som yttrande över stadsrevisionens rapport hänvisas till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 2 maj 2018

KARIN WANNGÅRD

Bilaga

Revisionsrapporten

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev under förra mandatperioden en aktiv bostadspolitik och såg till att staden nådde den högsta byggtakten sedan 1970-talet. Det togs fram områdesprogram för helhetsgrepp och genomfördes markanvisningstävlingar på såväl lägsta hyra som på kvalitet och hållbarhet. Hälften av alla markanvisningar gick till hyresrätter och 41,3 procent av alla nya bostäder som byggdes var hyresrätter. Alliansen lämnade över 122 000 bostäder i olika skeden. Det innebär att samtliga bostäder som byggs fram till 2018 är projekt som Alliansen initierade.

I föreliggande projektrapport från Stadsrevisionen har bostadsförsörjningen för tre av stadens sju prioriterade grupper med svag ställning på bostadsmarknaden granskats. Det gäller nyanlända, studenter och ungdomar/unga vuxna. I rapporten framgår tydligt det vi upprepade gånger påpekat och påvisat: den socialdemokratiskt ledda majoriteten brister vad gäller en långsiktig planering för bostadsförsörjningen, en plan för hur uppföljning ska ske samt saknar en analys avseende efterfrågan på bostäder för de av fullmäktige prioriterade grupperna. Det är allvarligt.

Verkligheten talar sitt tydliga språk. Socialdemokraterna har inte nått målen för antalet studentbostäder, trots att finansborgarrådet försöker låta påskina det. Billiga hyror i projektet Stockholmshuset har inte heller sett dagens ljus. Bostadslösningarna för nyanlända är tillfälliga och majoriteten har ingen plan för hur de efter två år ska finna en bostad på Stockholms överhettade bostadsmarknad. Modulbostäder har endast i få fall kommit fram för dem som nyligen anlänt. Det är motsägelsefullt att majoriteten lyfter fram grupperna som prioriterade, när de inte förmår nå upp till sina egna mål och visioner för dem.

Finansborgarrådet använder återigen, anmärkningsvärt nog, miljonprogrammet som en positiv jämförelsepunkt för bostadsbyggandet. Det behövs en hög och jämn takt i bostadsbyggande, något Stadsrevisionen flera gånger påtalat. Därför ser vi med oro på hur ett flertal investeringar, som projektet vid Brommaplan, projekt i Älvsjö, i Farsta och i Hagastaden läggs på is och hur bostadsmarknaden generellt bromsar in. Fördröjningar och förseningar medför fördröjningar. Stadsrevisionens kritik av stadens bristande prognossäkerhet

och bristande måluppfyllelse var skarp i årsrapporterna för 2017. Dåligt underarbete och undermåliga bedömningar av projekt och tidsaspekter skapar fördröjningar och på sikt stora fördyringar.

Grunden för stockholmarnas gemensamma välfärd är att säkra stadens finanser och bygga upp stadens finansiella tillgångar. Det kräver en aktiv förvaltning av stadens fastighetsbestånd och strategiska avyttringar av tillgångar som inte utgör stadens kärnverksamhet.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten har hela denna mandatperiod bedrivit en medvetet kortsiktig ekonomisk politik som på sikt urholkar Stockholms soliditet och försvagar stadens finansiella ställning. Det är ett ofrånkomligt resultat av Socialdemokraternas politik att kraftigt höja investeringstakten och samtidigt drastiskt minska intäkterna från realisationsvinster och beståndsförsäljningar. Facit är att kommunkoncernens upplåning har mer än fördubblats sedan 2012.

Prognosen för kommunkoncernens externa upplåning är mot den bakgrunden oroväckande. Den externa upplåningen bedöms mer än fördubblas under denna mandatperiod, från 23 miljarder kronor i september 2014 till omkring 50 miljarder kronor i september i år. En sådan ökningstakt på kommunkoncernens låneskuld inte är långsiktigt hållbar. Den ökade skuldutvecklingen kan komma att medföra en försämrad kreditvärdighet vilket, tillsammans med en normalisering av ränteläget, riskerar att öka kapitalkostnaderna på ett sätt som på sikt kommer att tränga undan driftmedel.

Socialdemokraterna har av ideologiska skäl i snart fyra år fört en politik som skadar kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och som kommer att få allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att Socialdemokraterna dogmatiskt förvägrar hyresgäster i ytterstaden att friköpa sina lägenheter från stadens bostadsbolag och genom att Socialdemokraterna av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är Socialdemokraterna till följd av sin egen politik tvingade att finansiera investeringarna genom omfattande extern upplåning.

Med Alliansens politik 2006–2014 kunde avsevärda investeringsvolymerna finansieras genom överskott och reavinstintäkter istället för genom upplåning. Med Alliansens politik hade därför lånebehovet varit mindre också för kommunkoncernens nuvarande investeringsvolymerna.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ertlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Revisionskontoret har genomfört en granskning av stadens bostadsförsörjningsansvar.

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen är reglerat i lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383). Enligt lag ska kommunen planera för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla kommuninvånare att leva i goda bostäder. I lagen har nyligen ett tillägg införts där kommunfullmäktiges roll och ansvar förtydligades genom att fullmäktige under varje mandatperiod ska anta riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning.

Syftet med granskningen är att bedöma om staden lever upp till det särskilda bostadsförsörjningsansvaret utifrån lagkrav samt kommunfullmäktiges målsättning i budget. Granskningen har avgränsats till tre av sju av stadens prioriterade grupper med svag ställning på bostadsmarknaden - nyanlända, studenter och ungdomar/unga vuxna.

Revisionskontoret bedömer att det saknas en tydlig planering framåt samt en genomförandeplan som beskriver hur och när uppföljning av målen ska ske i de beslutade riktlinjerna för bostadsförsörjning som beslutades av kommunfullmäktige i juni 2017.

Revisionskontoret lyfter fram att det finns risk för att undanträngningseffekter mellan olika prioriterade grupper kan uppstå.

Revisionskontoret anser vidare att kötiden för studentbostäder och ungdomsbostäder på cirka fem år är för lång med hänvisning till det stora antalet studenter i staden.

Revisionskontoret ser positivt på de uppdrag som lämnats i budget 2018 avseende samordning och behovsanalyser för de grupper för vilka staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar.

Revisionskontoret lämnar slutligen följande rekommendation utifrån deras iakttagelser och bedömningar:

- Kommunstyrelsen bör utveckla stadens riktlinjer för bostadsförsörjning vad gäller en långsiktig genomförandeplan.

Beredning

Ärendet har remitterats till Stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 april 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret delar inte revisionskontorets bedömningar och slutsatser i sin helhet. Arbetet för att skapa bostäder för alla är särskilt prioriterat inom Stockholms stad. Nyproduktionen har ökat kraftigt de senaste åren samtidigt som staden har utvecklat styrning, uppföljning och samordning av arbetet med bostadsförsörjning. En generellt hög takt i

bostadsbyggandet är tillsammans med riktade insatser grundläggande för möjligheten att tillskapa boende för de grupper staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för.

Stadsledningskontoret anser att staden har tydliga riktlinjer genom Riktlinjerna för bostadsförsörjning 2017-2020. Tillsammans med de strategiska avvägningarna som görs på övergripande nivå i översiktsplanen och med mer detaljerad styrning av mål och uppdrag i kommunfullmäktiges budget anser stadsledningskontoret att staden har en tydlig struktur för att säkerställa bostadsförsörjningen i Stockholm.

I kommunfullmäktiges budget lämnas årligen, inom ramen för stadens styrsystem ILS, Integrerat ledningssystem, direktiv till de nämnder och bolagsstyrelser som har ansvar för genomförandet av olika delar av stadens bostadsförsörjningsansvar. Nämndernas och bolagsstyrelsernas underlag till budget utgör underlag för analys och ställningstagande i arbetet med att ta fram kommunfullmäktiges budget. I samband med den löpande uppföljningen i tertialrapporter och årsbokslut följs målsättningar och direktiv upp. Integreringen med stadens styrsystem innebär att målsättningar revideras och följs upp löpande samt att det är tydligt vad som ligger inom respektive nämnds och bolagsstyrelsens ansvarsområde.

Stadsledningskontoret anser att stadens budget för 2018 har brutit ned riktlinjerna för bostadsförsörjning i konkreta mål och uppdrag för de prioriterade grupperna. Exempel på tydlig styrning i kommunfullmäktiges budget för 2018 är uppdraget till SHIS Bostäder att minska hemlösheten bland barnfamiljer, där 100 av de 500 försöks- och träningslägenheter som staden årligen förmedlar ska vikas till genomgångsbostäder. Stockholmshem har i uppdrag att årligen tillskapa 100 permanenta genomgångsbostäder för nyanlända, där också AB Familjebostäder ska bistå i arbetet. Hälften av markanvisade bostäder ska vara hyresrätter varav 2 250 bostäder ska markanvisas till allmännyttans bostadsbolag. Vidare finns mål formulerat för markanvisningar i syfte att nå minskade boendekostnader och mål för studentbostadsbyggandet har formulerats och följts upp under ett antal år. Av bostadsbolagens ägardirektiv framgår att de utveckla metoder för innovativa lösningar för billigare byggande och tillfälliga bostäder samt aktivt verka för flerhyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.

Stadsledningskontoret anser att kommunfullmäktiges årliga budgetbeslut ger en adekvat styrning som bättre kan anpassas utifrån förändrade behov jämfört med en långsiktig genomförandeplan som ska beslutas under respektive mandatperiod i enlighet med Revisionskontorets förslag. Behovet av flexibilitet blir allt större i en snabbt växande stad där förutsättningarna snabbt kan ändras.

Stadsledningskontoret anser att de behovsanalyser som görs genom äldrenämndens arbete med äldreboendeplan för biståndsbedömda vård- och omsorgsboenden, stadsdelarnas bedömning av behovet av bostad anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar (LSS) samt socialnämndens uppdrag om att behovsbedöma antalet bostäder för de grupper staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för, är bra exempel på hur avvägningar och behovsanalyser görs i det dagliga arbetet samt inom ramen för stadens budgetprocess, vilket inte lyfts fram i Revisionskontorets rapport.

För studentbostäder gäller att det i Stockholm färdigställdes 2 393 studentbostäder under åren 2013-2017. Ytterligare 1 609 studentbostäder har påbörjats under samma period vilket ger en total om 4 002 studentbostäder. Det motsvarar en avsevärd ökning av antalet studentbostäder i Stockholm, vilket inte framgår av rapporten. För år 2019 är prognosen att ytterligare cirka 900 studentbostäder kommer färdigställas. Inom regionen kommer cirka 6 000 studentbostäder att färdigställas under perioden 2013-2018 och fram till 2020 ytterligare cirka 6 000 studentbostäder. En avsevärd andel av dessa studentbostäder planeras att byggas i Stockholm, vilket inte heller framgår av rapporten.

Det kommer dock alltid vara nödvändigt med prioriteringar. Det antal nyanlända som anvisades till Stockholms stad år 2015 och år 2016 kunde inte förutses och ställde stora krav på stadens organisation för att lösa en akut boendesituation. Stadsledningskontoret ställer sig därmed frågande till revisionskontorets resonemang om undanträngningseffekter.

Uppföljning och prioriteringar behöver göras kontinuerligt utifrån ett stadsövergripande perspektiv.

Stadsledningskontoret konstaterar att revisionskontoret lyfter fram de uppdrag som lämnats i budget 2018 avseende samordning och behovsanalyser för de grupper staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar som positivt. Det arbetet avser stadsledningskontoret nu fortsätta utveckla inför kommande år.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att revisionskontorets rapport ”Stadens bostadsförsörjningsansvar, rapport nr4/2018”, anses besvarad med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.