

PM Rotel III (Dnr KS 2019/759)

Angående kommande försäljning av stadens bostadsbestånd

Skrivelse från Emilia Bjuggren (S)

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Föredragande borgarrådet Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I en skrivelse från Emilia Bjuggren (S) till kommunstyrelsen framförs en oro för att mål 11 inom Agenda 2030 att ”senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden” riskerar att inte uppfyllas om beståndsförsäljningar av allmännyttans bostäder genomförs. Vidare framförs att nuvarande majoritets bostadspolitik inte är förenlig med Agenda 2030 och att Socialdemokraterna motsätter sig ytterligare beståndsförsäljningar och ombildningar.

I skrivelsen föreslås att kommunstyrelsen ska besluta att Stockholms stad, vid eventuella försäljningar av allmännyttans fastigheter, genom direktiv eller anvisningar, säkerställer att inga försäljningar får ske till aktörer som tillämpar renoveringar och att eventuella köpare ska förbinda sig till en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning i enlighet med målsättningarna inom Agenda 2030.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, som har tagit fram ett svar. Stadsledningskontoret har tagit fram ett svar i samarbete med Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret anser att i skrivelsen föreslagna krav blir såväl svåra att formulera på ett tydligt sätt som att kontrollera. Dessutom är det inte säkert att de föreslagna kraven går att ställa utifrån lagstiftningen på området.

Mina synpunkter

De globala målen i Agenda 2030 är omfattande och syftar till att avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter, främja fred och lösa klimatkrisen. Mål 11 om hållbara städer har ett delmål som handlar om att främja olika boendeformer för olika behov. Målet innebär att det behövs blandade upplåtelseformer, det vill säga bostadsrätter, hyresrätter eller kooperativa ägandeformer. Det innebär även att det behövs bostäder med olika standard och prisnivåer.

För den grönbåa majoriteten är det självklart att vi i Stockholm, huvudstaden i ett av världens rikaste välfärdsländer, själva måste ta en viktig och framåtsyftande roll i arbetet med att nå de globala målen inom Agenda 2030. Därför har vi infört Rådet för Agenda 2030, där vi ger Stockholms stad ett verktyg för att bli ledande i arbetet med att uppfylla de globala målen för hållbar utveckling. Rådet ger kontinuerligt stöd och vägledning så att staden kan utvärdera och nå målen.

Den grönbåa majoriteten jobbar för att bygga fler ekonomiskt överkomliga bostäder i Stockholm. Vår utgångspunkt är att allmännyttiga hyresrätter fortsatt behövs runt om i hela staden. Detta har vi politiskt säkrat genom fortsatt höga mål för byggandet bland stadens allmännyttiga bostadsbolag, som ska leverera minst 1 500 nya hyresrätter per år. Samtidigt trimmar vi byggprocesserna för att få ned byggkostnaderna ytterligare, och i förlängningen boendekostnaderna.

Parallellt med att stärka allmännyttan och få på plats ekonomiskt överkomliga bostäder möjliggör vi för småskaliga ombildningar i 11 av staden 132 stadsdelar. Detta är i grunden en valfrihetsreform för människor i ytterstaden. Idag äger bara var tjugonde person sin bostad i Rinkeby, medan fler än hälften gör det i staden som helhet. Olika boendeformer ska finnas för olika människor i olika skeenden i livet. Om du bor i Rinkeby och vill köpa en lägenhet ska du inte behöva flytta från stadsdelen.

Det blir lite märkligt när det i skrivelsen hänvisas till ett brev av Leilani Farha och Surya Deva (som de skrivit till utrikesminister Margot Wallström) om risken med att sälja bostadsbestånd till oseriösa aktörer. Den grönbåa majoriteten har gett beskedet att det inte är aktuellt med avyttringar av bostadsbestånd, och skulle det krävas av ekonomiska skäl så skulle det ske till seriösa och långsiktiga köpare. Därutöver ställer vi höga kvalitetskrav på stadens allmännyttiga bostadsbolag.

Alla fastighetsägare i Stockholm måste självklart hålla sig inom lagens ramar och regler. Det finns ett omfattande juridiskt ramverk med lagstiftning som styr vad en kommun, eller bostadsbolag, får och inte får göra när det kommer till hyresjusteringar kopplade till renoveringar. Det innebär bland annat att man måste hålla bostäderna i fullt brukbart skick, och om man som hyresgäst är missnöjd med hur underhållet sköts så kan man vända sig till hyresnämnden om ett åtgärdsföreläggande. En bostadshyresgäst har dessutom rätt att ställa högre krav på sin hyresvärd än vad andra hyresgäster har. Enligt Jordabalken ska hyresvärden med skäligen tidsmässiga mellanrum ta hand om tapetsering, målning och andra löpandereparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Utöver detta har ägaren till en byggnad ansvar utifrån plan- och bygglagen (PBL) för att underhållsskyldigheten fullgörs. Om ägaren eftersätter underhållet, kan byggnadsnämnden i kommunen, med stöd av PBL, förelägga denne att vidta nödvändiga åtgärder. Vidare föreskriver miljöbalken att ägaren eller nyttjanderättshavaren till bostäder och lokaler måste vidta de åtgärder som krävs för att hindra uppkomsten av, eller undanröja, olägenheter för människors hälsa.

Med tanke på att ombildningar och avyttringar i allmännyttiga bostadsbolag är en politik som Socialdemokraterna använder sig över hela landet, så är det något märkligt att skrivelsen så kategoriskt tar avstånd från det egna partiets politik. Det gäller allt ifrån Göteborg, Borlänge och Malmö, till Nässjö där Socialdemokraterna vill sälja allmännyttiga hyresrätter för att betala en kommunal simhall. Med hänvisning till vad som förs fram i skrivelsen så torde även dessa, enligt författaren, strida mot Agenda 2030.

Den grönblåa majoriteten i Stockholms stadshus arbetar för att stärka allmännyttan, bland annat genom att bygga fler hyresrätter med lägre hyra. Det finns ingen motsättning mellan detta och att vi samtidigt nå målen i Agenda 2030 om att främja olika boendeformer för olika behov.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Skrivelsen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 8 januari 2020

DENNIS WEDIN

Bilaga

Skrivelsen ”Skrivelse angående kommande försäljning av stadens bostadsbestånd”

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Emilia Bjuggren (S) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Stadshus AB ska ta fram direktiv för de kommunala bostadsbolagen med anvisningar om att inga försäljningar av allmännyttans fastigheter ska ske till aktörer som motverkar stadens arbete för en social bostadspolitik och Agenda 2030 målen.
2. I övrigt anföras:

Vi motsätter oss beståndsförsäljning, men om majoriteten trots allt väljer att driva igenom det måste stor hänsyn tas till befintliga hyresgästers situation samt hur beståndsförsäljningarna kommer att påverka utbudet av överkomliga hyresrätter med god standard i Stockholm.

Stockholm ska vara en hållbar stad. Ambitionen att vara socialt, ekologiskt, och ekonomiskt hållbar höjdes under förra mandatperioden med tydliga målsättningar och ambitiösa verktyg för att uppnå en hållbar utveckling. Majoriteten säger sig vilja fortsätta arbetet och verka för att Stockholm ska nå Agenda 2030 målen.

I arbetet för en hållbar framtid har staden åtagit sig för att verka för att samtliga delmål ska uppnås. Mål 11 om hållbara städer och samhällen handlar om att arbetet för hållbar stadsutveckling. Inom målet lyfts ett antal delmål som berör bland annat hållbar planering och byggande, infrastruktur och trygga offentliga rum. Ett av de centrala delmålen fastslår att städerna ska säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden. Därför ter sig det märkligt att majoriteten ena stunden bedyrar att man göra sitt yttersta för att målen ska uppnås, för att i nästa stund agera på ett sådant sätt som försvårar arbetet att nå målen. Staden bör som ägare av allmännyttiga hyreslägenheter verka för hållbar stadsutveckling, för överkomliga hyror och säkerställa att inga områden förfaller.

Majoriteten lämnar återigen otydliga besked kring synen på utförsäljningar av allmännyttans bostadsbestånd. I en och samma mening skriver majoriteten att inga försäljningar är aktuella men om det sker ska det ske till seriösa och långsiktiga köpare. För stockholmarna förblir frågan om utförsäljningar av allmännyttan obesvarad. Inte heller verkar majoriteten vilja agera för att de kommunala bostadsbolagen ska bygga flera hyresrätter trots den akuta bostadsbristen. Utöver att majoriteten har sänkt den tidigare målsättningen för antal byggstartade hyresrätter inom allmännyttan förmår man inte att nå de lågt satta målen.

Ansvarigt borgarråd skriver att minst 1 500 nya hyresrätter ska levereras men lyckades i verkligheten inte leverera mer än ca 1 050 markanvisningar till de allmännyttiga bolagen under 2019. Rekordfå markanvisningar leder till att rekordfå hyresrätter byggs. Samtidigt som ca 89 000 personer anses vara aktivt sökande av de som står i bostadsförmedlingens kö. Det borde oro majoriteten så pass mycket att de agerar och fokuserar på bostadsbristen och bostadspolitiken i Stockholm snarare än att recensera bostadspolitiken i andra kommuner med i grunden andra förutsättningar.

Majoriteten hänvisar till lagar och regler och menar att det räcker för hållbar stadsutveckling istället för att ta det egna ansvaret och använda sig av de många verktyg som staden förfogar över. Skrivelsen lyfter några områden där staden genom de egna kommunala bostadsbolagen kan på ett enkelt sätt verka för hållbar utveckling. Genom att anta direktiv för de kommunala bostadsbolagen med anvisningar om att inga försäljningar av allmännyttans fastigheter ska ske till aktörer som motverkar stadens arbete för en social bostadspolitik och Agenda 2030 målen. Staden kan avstå ifrån att sälja allmännyttans fastigheter till oseriösa aktörer som låter fastigheter förfalla i syfte att plocka ut så mycket pengar som är möjligt innan fastigheterna säljs vidare. Att ställa krav på långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning till eventuella köpare är möjligt och bör ligga i stadens intresse. Staden kan även avstå ifrån att sälja allmännyttans fastigheter till aktörer som är kända för att ägna sig åt renoveringar. Detta är två okomplicerade beslut som är centrala för att mål 11 i Agenda 2030 ska uppnås och för att visa att Stockholms stad tar sitt ansvar för hållbart boende och för alla hyresgäster som idag hyr av de kommunala bostadsbolagen.

Stockholm kan gå före i arbetet för en hållbar stad och för att målen i Agenda 2030 nås men det kräver politisk vilja och medvetna beslut. Vi är beredda att ta ansvaret.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vänsterpartiet anser att allmännyttans boende- och centrumbestand inte ska avyttras, vare sig genom ombildning eller extern försäljning. Bostadsbolagen är stadens viktigaste verktyg för att säkra bostadsförsörjningen och allmännyttans fastigheter ska användas strategiskt för att bidra till en jämlik och hållbar stad. Vid försäljningar finns dessutom inga garantier för att kunna binda köpare att hålla sig till eventuellt överenskommelser om en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Gång på gång har det såväl i staden som i andra kommuner visat sig att liknande utfästelser brutits genom nya försäljningar. Majoritetens försäkringar om att eventuella avyttringar i så fall skulle ske till seriösa och långsiktiga aktörer blir därför inget annat än tomma ord.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

I en skrivelse från Emilia Bjuggren (S) till kommunstyrelsen framförs att det finns en oro för att mål 11 inom Agenda 2030 att ”senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden” riskerar att inte uppfyllas om beståndsförsäljningar av allmännyttans bostäder genomförs. I skrivelsen framförs vidare att nuvarande majoritets bostadspolitik inte är förenlig med Agenda 2030 och att socialdemokraterna motsätter sig ytterligare beståndsförsäljningar och ombildningar. Det framförs också en oro för så kallade renoveringar, där ytliga renoveringar genomförs i syfte att höja hyreskostnaderna, vilket leder till att människor tvingas flytta från sina lägenheter.

I skrivelsen föreslås att kommunstyrelsen ska besluta att Stockholms stad, vid eventuella försäljningar av allmännyttans fastigheter, genom direktiv eller anvisningar, säkerställer att inga försäljningar får ske till aktörer som tillämpar renoveringar och att eventuella köpare ska förbinda sig till en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning i enlighet med målsättningarna inom Agenda 2030.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, som har tagit fram ett svar. Stadsledningskontoret har tagit fram ett svar i samarbete med Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 oktober 2019 har i huvudsak följande lydelse.

I kommunfullmäktiges budget anges att bostadsbolagen ska bereda möjlighet för att erbjuda boende i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd att förvärva sina lägenheter genom ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Stadsledningskontoret konstaterar att det av kommunfullmäktiges budget för 2019 framgår att det finns en ambition om blandade upplåtelseformer och att minst 50 procent hyresrätter ska prövas i alla projekt. Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer, och fler typer av boendeformer, som kooperativ hyresrätt, byggemaskaper, kompiskontrakt och kollektivhus eftersträvas.

Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. I stadsdelar i ytterstaden där allmännyttan har en dominerande ställning i förhållande till övrigt bostadsbestånd och där boende önskar friköpa sina bostäder genom ombildning till bostadsrätt, bör en grundlig prövning och marknadsvärdering göras och bedömas från fall till fall.

Stadsledningskontoret anser att i skrivelsen föreslagna krav blir såväl svåra att formulera på ett tydligt sätt som att kontrollera. Dessutom är det inte säkert att de föreslagna kraven går att ställa utifrån lagstiftningen på området.

Stadsledningskontoret föreslår att skrivelsen av Emilia Bjuggren (S) ”angående kommande försäljning av stadens bostadsbestånd” anses besvarad med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.