

Tid Torsdagen den 17 februari 2022 kl. 16.30 – 16.50
Plats Bråvallasalen, Stadshuset
Justering Måndagen den 28 februari 2022, §§ 1-5, 7-32

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 17 februari 2022, § 6

Johan Nilsson

Emilia Bjuggren

Närvarande**Beslutande ledamöter:**

Johan Nilsson (M) ordföranden

Emilia Bjuggren (S) vice ordföranden

Annika Elmlund (M)

Bo Sundin (M)

Peter Backlund (L)

Hampus Rubaszkin (MP)

Susanne Wicklund (C)

Ingela Edlund (S)

Clara Lindblom (V)

Peter Wallmark (SD)

Tjänstgörande ersättare:

Niklas Sandstedt (M)

för Arne Fredholm (M)

Oscar Karlsson (S)

för Anders Göransson (S)

Tim Schnoor (V)

för Jonathan Metzger (V) §§ 1-12, 14-32

Catharina Gabrielsson (V)

för Jonathan Metzger (V) § 13

Ersättare:

Bo Fellström (M)

Fredrik Sand (M)

Joakim Rönnbäck (L)

Ylva M Larsson (MP)

Maurice Forslund (KD)

Andreas Lind (S)

Catharina Gabrielsson (V) §§ 1-12, 14-32

Anders Edin (SD)

Tjänstemän:

Förvaltningschefen Johan Castwall, Jenni Almgren, Timmie Aspelin, Ann-Charlotte Bergqvist, Göran Carlberg, Lena Holm, Eleonor Eklind Forslin, Sara Lundén, Daniel Roos och Kerstin Thörner samt borgarrådssekreteraren Daniel Carlsson-Mård.

§ 6

**Verksamhetsberättelse och bokslut 2021 för
exploateringsnämnden**

Dnr E2022-00206

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

- 1 Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsberättelse och bokslut 2021 och överlämnar denna till kommunfullmäktige.
- 2 Exploateringsnämnden begär ombudgetering av 21,3 miljoner kronor för medel för klimatinvesteringar.
- 3 Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 24 januari 2022.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Johan Nilsson (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Emilia Bjuggren m.fl. (S) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Under 2021 ställde både den blågröna budgeten samt den tidigare verksamhetsplanen högt uppställda mål för bostadsbyggandet i Stockholms stad. Höga mål är bra, men utan effektiva verktyg och politisk drivkraft blir målen ett luftslott. I dagsläget kräver en måluppfyllelse för perioden 2019-2021 ytterligare 10 000 bostäder i detaljplan

Även i fråga om markanvisningar har majoriteten mellan åren 2019 -2021 inte gjort tillräckligt för att uppnå sina egna mål. För måluppfyllelse hade det ytterligare behövts 2666 bostäder i markanvisningar, samt 3187 hyresrätter. Slutsatsen är att majoriteten därför hade behövt göra mer för uppnå sina egna mål.

Att öka byggtakten och uppnå dessa mål blir ännu viktigare mot bakgrund av kommunens befolkningsprognoser. För första gången på 16 år är det fler som flyttar ut från Stockholm än flyttar till staden. Den huvudsakliga förklaringen är bristen på rymliga familjeanpassade bostäder. Ett annat skäl är att vanligt folk inte har råd att bo i Stockholm längre. Länsstyrelsen har varnat för höga boendekostnader och att de billiga hyresrätterna är på väg att försvinna. Enligt en rapport från Stockholms Handelskammare konstateras i ett urval av samhällsviktiga yrken, att av 104 000 anställda har omkring 16 000 trängts ut från möjligheten att köpa en genomsnittlig bostad i Stockholms län.

Om en familj inte har råd med en kontantinsats tas privatlån med höga räntor. Eller så flyttar familjen ut till kranskommuner för att sedan pendla. I värsta fall flyttar de från regionen för att lösa boendesituationen. När staden inte klarar bostadsmålen drabbar det regionens konkurrenskraft, undergräver stadens möjligheter att finansiera bostadsprojekt och sist men inte minst urholkar familjeekonomin på grund av höga boendekostnader.

För oss är hyresrätten en viktig del av svaret för att lösa problemet – här kan en stark allmännytta med prispressade Stockholmshus erbjuda fler familjer ett boende som de faktiskt har råd med. Trots det har Moderaterna halverat antalet markanvisningar per år till allmännyttan, jämfört med när vi styrde under förra mandatperioden. Nu får de kommunala bostadsbolagen inte längre hjälpa till att uppnå stadens bostadsmål. Istället ombildas de billigaste kommunala hyresrätterna till bostadsrätter. På nationell nivå har M, KD och SD i riksdagen drivit igenom en avveckling av det statliga investeringsstödet för hyresrätter. En nyproducerad sådan tvåa blir därmed ca 3000 kronor dyrare. Moderaternas besked är i praktiken: bygg färre bostäder och se till att det som byggs är oåtkomligt för folk med normala inkomster.

Stockholm kan bättre. Efter valet kan staden få en socialdemokratisk bostadspolitik som bland annat bland innebär en nedläggning av Bromma flygplats för att bygga 30 000 nya bostäder, bygga 15 000 hyresrätter med rimliga hyror åren 2022-2030 och fler anvisningar till allmännyttan.

Våra förslag ger en ny inriktning, som ökar byggtakten. Om staden inte tar tag i taktpinnen för fler bostäder med rimliga hyror, kommer ingen annan göra det.

Ekonomisk kontroll

Verksamhetsberättelsen visar även att majoriteten till viss del förlorat budgetkontrollen. Prognoserna har under året pekat på att både utgifterna och inkomster kommer utfalla högre jämfört med budget 2021. De största avvikelserna mot verksamhetsplanens prognos återfinns inom projekten Slussen och Årstafältet

Beträffande Slussen har en nyligen framtagen revisionsrapport riktat skarp kritik mot majoritetens hantering av Slussenprojektet. Enligt granskningen kan avvikelsen bli mer än 1,5 miljarder dyrare än vad som ursprungligen budgeterats. Revisorerna ser ett behov av besparingar på 550 miljoner kronor, samt åtgärder som förändrar den löpande uppföljningen och projektstyrningen till det bättre. Vi kan inget annat än konstatera att ansvarsfulla åtgärder för att återta budgetkontrollen från majoritetens sida istället lyst med sin frånvaro.

Därutöver ser vi med oro på kostnadsutvecklingen för Skärholmenprojektet och risken för större förändringar i delprojektens kalkyler, vilket påverkar den totala ekonomin avsevärt.

Majoriteten behöver göra mer för att återta budgetkontrollen och ta ansvar för stadens ekonomi.

Clara Lindblom m.fl. (V) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Markpolitiken och de allmännyttiga bostadsbolagen är stadens viktigaste verktyg för att säkra uppfyllelsen av kommunens lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen. Tyvärr bekräftar verksamhetsberättelsen att majoriteten inte använder sina verktyg så strategiskt som krävs och som är möjligt, och exempelvis låter allmännyttan bygga mer istället för mindre när konjunkturen på bostadsrättsmarknaden försämras. Uppfyllelsen av målet att påbörja 10 000 bostäder, varav hälften hyresrätter, landade under föregående år bara på 5 142 bostäder totalt och 2 179 hyresrätter.

Antalet påbörjade hyresrätter är till och med lägre än 2020. Det är dock positivt att utfallet för det totala antalet markanvisningar för bostäder respektive hyresrätter äntligen är uppe i en hög nivå, även om det inte slår rekordet från 2016 förra mandatperioden.

Stockholm ska hålla en hög byggtakt och bygga minst

140 000 bostäder till 2030, men trots att mer än halva målperioden passerats har endast 64 688 bostäder påbörjats till och med 2021. Det bestående intrycket efter tre års styre är att bostadspolitiken har gjort sig alltför beroende av marknadens svängningar, istället för att använda stadens egna resurser i mycket högre grad. Majoriteten för en obegripligt enkelspårig politik, där allmännyttans produktionsmål skrivs ner för att privata hyresrättsaktör vill bygga, istället för välkomna alla som vill bidra till att bygga bort bostadsbristen. Dessutom vore ett väsentligt steg för att uppnå målet om 140 000 nya bostäder att omgående börja planera för att minst 30 000 nya bostäder på Bromma flygplats, men inte ens det förmår majoriteten komma överens om.

Försäljning av mark är heller ingen långsiktigt hållbar metod för att klara av angelägna investeringar, och ska användas endast där marken saknar strategiskt värde för staden i ett längre perspektiv.

Vidare behöver staden på övergripande nivå säkra att det investeringsutrymme som finns styrs till angelägen utveckling i hela staden genom aktiv omfördelning från mer lönsamma projekt i innerstaden till ytterstaden samt till projekt som syftar till att skapa hyresrätter i stadsdelar som domineras av radhus och villor.

Framförallt saknas hyresrätter med hyror som även en timvikarie inom omsorgen, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Samma gäller personer som befinner sig i en särskild utsatt situation eller unga vuxna som inte har föräldrar som kan gå i borgen eller hjälpa till med en insats för att köpa en bostadsrätt. Det är därför av yttersta vikt att stadens markpolitik syftar till att upprätthålla en hög och jämn takt av byggandet av framförallt hyresrätter och att öka andelen bostäder med överkomliga hyror.

Staden måste också pröva nya och innovativa sätt att pressa hyrorna i nyproduktionen och säkerställa att sänkta produktionskostnader kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra. Däremot bidrar inte den av majoriteten lanserade bostadsformen "talangbostäder" (med oklara juridiska grunder) till att täcka behovet av hyresrätter med rimliga hyror. Hit hör även kategorin "ägarlägenheter", dvs. nya boendeformer som utvecklas på marknadens premisser och som bidrar till hotellifieringen av staden, främjar spekulation i bostadsbristen och urholkar skatteintäkterna.

Bostadsbristen leder till att unga är tvungna att bo hemma hos sina föräldrar långt upp i vuxen ålder, att även

medelinkomsttagare möter stora svårigheter att hitta en ny bostad efter en separation och att företag inte kan rekrytera på grund av att potentiell arbetskraft inte kan hitta en bostad inom rimligt pendlingsavstånd. Vidare försvårar bristen på hyresrätter med överkomliga hyror, försvårad genom pågående ombildning av allmännyttiga hyresrätter, möjligheten för kvinnor utsatta för våld i nära relationer och för människor i hemlöshet att kunna få ett tryggt hem. För blivande studenter kan det innebära att de tvingas tacka nej till en studieplats i Stockholm. Bristen på bostäder som är överkomliga för alla hotar på sikt också skatteunderlagstillväxten och den framtida finansieringen av vår gemensamma välfärd.

Trångboddheten är en annan bostadspolitisk fråga som uppmärksammas inte minst under pandemin och det är därför utmärkt att nämnden tillsammans med de kommunala bostadsbolagen utreder hur stora bostäder kan bidra till att minska ofrivillig trångboddhet. Dock är majoritetens bostadspolitik motsägelsefull, när man samtidigt släpper loss ombildningar som hittills medfört att 234 fyrarummare eller större har blivit bostadsrätter. Och just i Skärholmen, där ett arbete just nu bedrivs med att få byggaktörerna att bygga fler större lägenheter inom ramen för stadens arbete med Agenda 2030, har 72 fyrarummare undandragits hyresmarknaden genom ombildning. Den sociala hållbarheten i majoritetens tappning innebär alltså att ombilda större lägenheter med överkomliga hyror och bygga nya med betydligt högre hyror. Kraften i Agenda 2030 avgörs helt på stadens samlade politik.

Målet om att i Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper kort handlar i grund och botten om integration, men redovisas bara genom tillhandahållandet av ferie- och Stockholmjobb. Enligt vår mening borde exploateringsnämnden istället redovisa konsekvenserna av alla ärenden om planerad bebyggelse och infrastruktur, och hur de påverkar boendesegregationen.

Vidare har vi svårt att se hur avlägsnandet av tio olagliga boendeplatser bidrar till att uppfylla de globala hållbarhetsmålen om minskad ojämlikhet och om fredliga och inkluderande samhällen. Snarare visar det vilken ojämlik värld till och med europeiska medborgare lever i.

Vi är givetvis i grunden positiva till att socialt värdeskapande analys, SVA, tillämpas i alla stadsutvecklingsområden och anser det vara viktigt att lärdomarna från Fokus Skärholmen kommer hela staden till del. Dock krävs också att en styrande

majoritet förmår arbeta utifrån ett grundläggande helhetsperspektiv, vilket inte är fallet idag. Arbetet mot trångboddhet och övrig tillämpning av social hållbarhet leder till en urholkning av begreppet, inte minst mot bakgrund av hur det använts i planeringen för Kolkajen och för att motivera lyxbostäder i Slakthusområdet. Den uppföljning av översiktsplanen som har gjorts måste därför leda till en enhetlig politisk styrning och prioritering av socialt värdeskapande investeringar i ytterstaden, samt enligt vår mening även återanknyta till det gedigna arbetet som under tidigare mandatperiod har utförts inom stadens Kommission för ett socialt hållbart Stockholm.

Med tanke på klimatkrisen är det däremot glädjande att antalet markanvisningar för bostäder i trähus har ökat till över 1000, vilket är i nivå med det mål som vi i Vänsterpartiet har i vår oppositionsbudget. Under 2021 nåddes dock endast hälften av de tio målen för markanvisade och påbörjade bostäder och målet för markanvisade arbetsplatser nåddes inte heller, och särskilt bekymrande är missgynnandet av allmännyttan vid tilldelningen av markanvisningar. Att majoriteten saknar den strategiska insikten av allmännyttans betydelse visade sig redan i början av mandatperioden när målet för markanvisningar till allmännyttan togs bort.

Tilltron till att privata aktörer ska bidra till bostadssociala mål har varit stor, men kontorets analys visar nu att förutsättningar saknas för att använda markanvisningar som incitament för privata fastighetsägare att bidra med lägenheter till bostadssociala ändamål.

Försöks- och träningslägenheter omfattas nämligen inte av de förmedlingsavtal som privata fastighetsägare tecknar med bostadsförmedlingen. Det är allvarligt att målen för antal markanvisade genomgångsbostäder för prioriterade grupper inte nås detta år heller. Istället hänvisas till att SHIS har tecknat avtal med privata aktörer som sägs vara en förutsättning för fler genomgångsbostäder i kommande markanvisningar, men om det kompenserar bortfallet av 216 lägenheter jämfört med målet för 2021 framkommer inte. Hindren för att ge Stockholmshem markanvisningar för permanenta genomgångsbostäder i SHIS regi måste därför klagöras och åtgärdas, vilket vi även påpekade förra året. Då cirka 70 procent av den totala bostadsproduktionen i staden genomförs på stadens mark kan den låga måluppfyllelsen inte bortförklaras med annat än politisk ovilja att ge allmännyttan markanvisningar.

De tre allmännyttiga bostadsbolagen har enligt verksamhetsberättelsen fått markanvisningar med 1110 bostäder det gångna året, vilket ger ett årligt snitt på 1017 bostäder för de tre hittillsvarande åren under mandatperioden jämfört med 2011 bostäder i snitt under föregående mandatperiod. Och även om 300 lägenheter äntligen markanvisats för Stockholmshus innebär den halverade markanvisningstakten till allmännyttan att konceptet med Stockholmshus som bygger på upprepning och stordriftsfördelar kraftigt har urholkats under mandatperioden.

Med tanke på den demografiska utmaningen med allt fler äldre är det bra att nämnden klarar sitt mål om 300 markanvisade seniorbostäder upplåtna med hyresrätt, ett mål som vi satte upp 2018 men som först sänktes av majoriteten, och som vi anser bör höjas åtminstone till 400. Inte en enda av dessa markanvisningar gick dock till Micasa Fastigheter i Stockholm AB, som är stadens specialiserade bolag för vård- och omsorgsfastigheter, och inte heller någon av de övriga markanvisningarna för seniorbostäder som nu blir 236 bostadsrätter. Dessutom har planeringen av nya vård- och omsorgsboenden ändrats, så att privata aktörer prioriteras högre även här. På sikt riskerar detta att äventyra stadens rådighet över bostäder för äldre.

Det är utmärkt att verksamhetsberättelsen redovisar uppgifter om planeringen av den offentliga servicen i samband med bostadsbyggandet, men det är allvarligt att förskole- och skolgårdarna inte prioriteras högre. Vi saknar fortfarande att antal kvadratmeter friyta på gårdarna per barn redovisas i ärendena till nämnden. Behoven för idrotten kommer in alldeles för sent i processerna, och där måste samverkan stärkas inte minst genom att ta med fastighetsnämnden och idrottsnämnden i den samverkan som finns mellan tekniska nämnder inom ramen för ”ledstången.”

Vidare beskrivs i verksamhetsberättelsen att stadsdelsnämnderna framfört behov av LSS-bostäder för 22 beslutade markanvisningar, men detta är tyvärr inte tillräckligt. Utifrån föreslagna Boendepplan 2021-2031 kommer det att fattas drygt 500 lägenheter med särskild service år 2031, så därför behöver målen höjas och såväl exploateringsnämnden som stadsdelsnämnderna vara med tidigare i planeringen av LSS-bostäder.

Majoritetens pilotprojekt för att utveckla samhällsfastigheter för idrotts- och skolfastigheter, där exploateringsnämnden

ingår, ställer vi oss avvisande till. Det vi sett hittills är svårgenomträngliga affärsupplägg med många aktörer, såväl offentliga som privata, och beslut som är beroende av varandra i komplexa kedjor, där merparten av handlingarna är sekretessbelagda för allmänheten och den demokratiska insynen därmed begränsad. De enda som har hela bilden är majoriteten, medan oppositionen får nöja sig med att reagera på delbeslut allteftersom de kommer upp i respektive nämnder. För övrigt har Kommuninvest visat i en rapport att det är mer lönsamt för kommunerna att äga än att hyra lokaler när det gäller långsiktiga behov, såsom av skolor, idrottshallar och äldreboenden.

Med tanke på vikten av grönområden för att skapa en hållbar stad, som inte minst visat sig under pandemin, ser vi den bristande uppfyllelsen av grönytekomensationen vid ianspråktagande av mark i områden med ekologiska värden som olycklig och efterlyser liksom i samband med föregående års verksamhetsberättelse att orsakerna klarläggs och åtgärdas. Måuppfyllelsen är visserligen något högre 2021 jämfört med 2020, men långt ifrån tillfredsställande, och hur resultatet påverkats av att indikatorn inte längre räknar med rekreativa värden framgår inte. Att trots den fortsatt låga måuppfyllelsen bedöma målet 2.5 som helt uppfyllt är för oss oförklarligt, särskilt som just denna indikator är av strategisk vikt.

Vad gäller KF:s mål 3:1 om budget i balans och långsiktigt hållbara finanser har vi svårt att se hur ett rabatterat pris på försäljning av mark som bostadsrättsfastigheter står på bidrar till att uppfylla målet. Då bostadsrätten redan är en ekonomiskt gynnad boendeform har vi motsatt oss denna realisation på stockholmarnas gemensamma resurser, som bidrar till en orättvis förmögenhetsöverföring från det allmänna till enskilda hushåll. I den mån försäljning av mark som upplåts med tomträtt ska göras ska det primärt baseras på ett marknadsmässigt pris. Allt annat är att slösa bort skattebetalarnas pengar, som under generationer byggt vår stad.

Den nya indikatorn för andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut blir viktig att följa, då det är avgörande för nämnden att de ekonomiska beslutsunderlagen är så tillförlitliga som möjligt.

Vi anser också att det är tveksamt att ange nämndmålet ”Exploateringsnämnden bidrar till en jämställd stad” som helt

uppfyllt, då resultatet för den enda indikatorn om andel tjänsteutlåtanden som innehåller jämställdhetsanalys endast är cirka 75 procent jämfört med målet 90 procent. Dock syns en ökning på cirka fem procentenheter, vilket är positivt.

Sist men inte minst uppskattar vi det ambitiösa personalpolitiska arbetet, även om fullmäktigemajoritetens budget är fattig på nya attraktiva insatser och förmåner som kan göra att staden lättare lever upp till ambitionen att vara ett föredöme som arbetsgivare.

Vid protokollet
Timmie Aspelin