

Återremissyrkande

Demokraterna, Moderaterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2023-11-01

Ärende 38

Återremissyrkande angående Motion av Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) om att möjliggöra ombildning av hyresrätter i vissa områden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Ärendet återremitteras

1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att bereda ärendet avseende sociala konsekvenser, påverkan på bostadsförsörjningen samt en utvecklad beskrivning av rättigheterna och allmännyttas erbjudande för de som väljer att inte ombilda sin lägenhet.
2. Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att bereda ärendet avseende effekter på Framtiden-koncernens ekonomi, framdrift i blandning av upplåtelseformer jämfört med nyproduktion, hyresgästernas förmåga att efterfråga bostad i ombildningar jämfört med bostäder till nyproduktionspriser samt hur ombildningar relaterar till trygghetsarbetet och möjligheten att nå kommunfullmäktiges mål om inga särskilt utsatta områden.

Yrkande

Ombildningar kan vara ett verktyg för att kunna nå målen om ökad trygghet, inga särskilt utsatta områden, minskad segregation och en mer blandad stad. Även om partierna har olika ingångar i frågan om ombildningar i stort och i andra områden, har vi uppfattat att det egentligen finns en bred politisk majoritet för att tillåta ombildningar i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden. Socialdemokraterna och Miljöpartiet har under den senaste mandatperioden lagt uppdrag eller röstat för ombildningar i denna typ av områden. Givet byggkonjunkturens negativa utveckling där nyproduktionen nu kraftigt minskar och att Förvaltnings AB Framtiden bedömer att de inte kommer att kunna nå uppsatta mål om nyproduktion behöver kommunfullmäktige få möjlighet att omvärdera tidigare ställningstaganden.

Motionsrätten ger alla ledamöter i kommunfullmäktige en möjlighet att få en beredning av förslag. Den är ett viktigt instrument för att fördjupa demokratin och motverka kortsiktiga framhastade beslut. Inte minst ger det oppositionen en möjlighet att få en beredning av förslag till beslut. Det är angeläget att motioner behandlas seriöst och grundläggande. Om motionens förslag innebär konsekvenser för nämndens eller bolagets ekonomi och verksamhet ska det framgå i svaret.

Beredningen av aktuell motion har inte skett på ett tillfredställande sätt. Förvaltnings AB Framtiden har i sitt remissvar endast hänvisat till att det finns politiskt fattade beslut om att ombildningar inte ska genomföras.

”Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att nu gällande regelverk, i form av kommunfullmäktiges budget och Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv, inte möjliggör ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i något av koncernens bostadsområden.”

Motioner handlar inte sällan just om att förändra givna uppdrag eller beslutade regelverk genom ett nytt beslut i kommunfullmäktige. När Förvaltnings AB Framtiden endast hänvisar till tidigare fattade beslut är det en hantering som starkt avviker från praxis. Det är tveksamt om hanteringen är enligt lagstiftarens intentioner till ökad demokratisering genom motionsrätten och beredning av motioner.

Den bristfälliga beredningen av Förvaltnings AB Framtiden gör att även stadsledningskontorets försöka att tillföra information blir förenklad och bristfällig. Stadsledningskontoret skriver t.ex. att

”Samtidigt kan det innebära att de familjer som inte har möjlighet att delta i ombildningen utifrån exempelvis låg inkomst kan komma att tvingas att flytta från sin nuvarande bostad.”

De hyresgäster som inte vill delta i ombildningar behöver inte så göra och besittningsrätten kvarstår och de omfattas av hyreslagstiftningen på samma sätt som tidigare. Det finns förvisso de hyresgäster som är så nöjda med allmännyttan som hyresvärd och önskar fortsatt vara hyresgäst hos framtiden. För dessa har allmännyttans bolag generellt givit olika former av likvärdiga eller bättre erbjudanden inom allmännyttans bestånd.

Med anledning av den bristfälliga beredningen bör motionen återremitteras för en seriös beredning. Förvaltnings AB Framtiden behöver särskilt bereda ärendet avseende vilken roll intäkter från ombildningar han ha i koncernens utmaningar att nå positiva kassaflöden givet uppdragen om trygghetsinvesteringar och kraftigt ökad nyproduktion samtidigt som underhållet av fastighetsbeståndet är kraftigt eftersatt, leder till akuta skador, och kräver betydande investeringar de kommande åren. Det är även av intresse att få en bild av i vilken takt ombildningar kan skapa bostadsrätter och öka blandningen av upplåtelseformer jämfört med möjlig takt i nyproduktion. Särskilt som signalerna från Förvaltnings AB Framtiden är att målen för nyproduktion satta av Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet är orealistiska och omöjliga att nå. Det är även viktigt att få en bedömning om Förvaltnings AB Framtiden ser att ombildningar kan bidra till en bättre i utveckling av fastighetsvärden i berörda områden. Det bör även finnas en bedömning av hyresgästernas förmåga att efterfråga bostad i ombildningar jämfört med bostäder till nyproduktionspriser.

Kommunstyrelsen behöver även bereda ärendet avseende sociala konsekvenser i områdena när ombildningar genomförs och områdena stabiliseras socialt. Det är lämpligt att kommunstyrelsen inhämtar kunskap och synpunkter från socialnämnderna. Kommunstyrelsen ska även belysa ombildningars påverkan på bostadsförsörjningen och hur olika upplåtelseformer i avsedda områden matchar utbud och efterfrågan. Det är lämpligt att kommunstyrelsen i detta inhämtar kunskap och synpunkter från stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Kommunstyrelsen behöver slutligen komplettera med en utvecklad beskrivning av hyresgästernas rättigheter samt allmännyttas erbjudande för de som väljer att inte ombilda sin lägenhet.

Yrkande

Sverigedemokraterna



2023-11-08

Ärende nr Nytt

Yrkande angående – Ärende 38 Motion om att möjliggöra ombildningar av hyresrätter i vissa områden.

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.

Yrkandet

Sverigedemokraterna anser att ett handslag är ett handslag. Det vi tidigare varit överens om är det vi ställer oss bakom.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-09-14

Diarienummer 0390/23

Handläggare

Hedwig Andrén

Telefon: 031-368 02 33

E-post: hedwig.andren@stadshuset.goteborg.se

Motion av Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) om att möjliggöra ombildning av hyresrätter i vissa områden

Motionen

Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) får i uppdrag att genomföra ombildningar för hyresgäster som så önskar i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod tidigare klassats som något av dessa.

Motionärerna framhåller att under föregående mandatperiod sattes ett mål i Göteborg om inga särskilt utsatta områden 2025. En viktig del i detta arbete är att bryta den ensidiga dominansen av hyresrätter i dessa områden genom ökad andelen ägt boende, vilket kan bidra till såväl ökad trygghet som förbättrade sociala och ekonomiska förutsättningar för de boende.

Motionärerna menar vidare att ombildningar av hyresrätter kan socialt stabilisera områden som kännetecknas av en dominans av hyresrätter och stor omflyttning. Framtiden-koncernen föreslås därför möjliggöra för att hyresgäster som så önskar ska kunna ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. Framtiden ska vidta åtgärder så att ombildningar inte riskerar att utnyttjas av kriminella nätverk. Boende som inte önskar delta i ombildningen har 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 motsvande bostad inom allmännyttans bestånd.

Remissinstanser

Motionen har remitterats för yttrande till Förvaltnings AB Framtiden. Remissinstansens svar framgår i nedanstående tabell.

Remissinstans	Beslut	Kommentar
Förvaltnings AB Framtiden	Anses besvarad. Översänder bolagets skrivelse som eget yttrande.	Bolagets bedömning är att nu gällande regelverk, i form av kommunfullmäktiges budget och Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv, inte möjliggör ombildning av

	Yrkande D, M, L och KD Yttrande D, M, L och KD Omröstning	hyresrätter till bostadsrätter i något av koncernens bostadsområden.
--	---	--

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kommunfullmäktiges budget för 2023 anger att inga utbildningar ska genomföras i den kommunala allmännyttan och Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att inte genomföra några utbildningar av hyresrätter till bostadsrätter under mandatperioden. I budgeten anges också att samtliga planerade utbildningar ska stoppas.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

I bostadsområden som till större delen består av hyreslägenheter kan förslaget att hyresgäster kan ändra sin boendeform från att hyra till att äga sin bostad, möjliggöra en boendekarriär utan att behöva flytta från sitt område. Samtidigt kan det innebära att de familjer som inte har möjlighet att delta i utbildningen utifrån exempelvis låg inkomst kan komma att tvingas att flytta från sin nuvarande bostad.

Jonas Kinnander

Direktör Ärende och utredning

Eva Hessman

Stadsdirektör

Bilagor:

1. Motionen
2. Förvaltnings AB Framtidens handlingar 2023-06-07 § 11



Handling 2023 nr 64

Motion av Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) om att möjliggöra ombildning av hyresrätter i vissa områden

Under föregående mandatperiod sattes ett mål i Göteborg om inga särskilt utsatta områden 2025. En viktig del i detta arbete är att bryta den ensidiga dominansen av hyresrätter i dessa områden genom ökad andelen ägt boende, vilket bidrar till såväl ökad trygghet som förbättrade sociala och ekonomiska förutsättningar för de boende. Ombildningar är en viktig del i att socialt stabilisera områden som kännetecknas av en dominans av hyresrätter och stor omflyttning. Det gör det möjligt för dem som är boende i området och som etablerar sig på arbetsmarknaden att få ett eget boende utan att behöva flytta från sitt område. Goda exempel från Tynnered visar att ombildningar har lett till ökad trygghet, väl omhändertagna utemiljöer och god social gemenskap.

Att ha möjlighet till att ombilda sin bostad i allmännyttan är en demokratiskt lagstiftad möjlighet och en frihetsreform. Det innebär att de boende får mer makt över sin bostad, fastigheten och utemiljön samt att de har möjlighet att ta del av fastighetens utveckling genom egen förvaltning. I många fall innebär även ett ägt boende att boendekostnaden över tid blir markant lägre än i en motsvarande hyresrätt. Ombildningar ger möjlighet för hushåll med lägre inkomster att kunna nå ett ägt boende i Göteborg.

Framtiden-koncernen ska därför möjliggöra för att hyresgäster som så önskar ska kunna ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter. En förutsättning för att genomföra en ombildning är att den enligt gällande lagstiftning efterfrågas av minst två tredjedelar av hyresgästerna. Framtiden ska vidta åtgärder så att ombildningar inte riskerar att utnyttjas av kriminella nätverk. Boende som inte önskar delta i ombildningen har möjlighet att bo kvar som hyresgäst hos bostadsrättsföreningen och boende som inte önskar bo kvar vid en ombildning får hjälp att hitta och erbjudas en ny motsvande bostad inom allmännyttans bestånd.

Förslag till beslut i kommunfullmäktige

Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att genomföra ombildningar för hyresgäster som så önskar i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod tidigare klassats som något av dessa.

Martin Wannholt (D) Axel Josefson (M) Axel Darvik (L) Elisabet Lann (KD)

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde
Förvaltnings AB Framtiden 2023-06-07

Vid protokollet:

Mohamed Hama Aldrin

Justeras:

Aslan Akbas

Jörgen Knudtzon

§ 11

Remisser och motioner

Anna Staxäng redogör för nedanstående motionssvar i enlighet med utsänd handling.

- a. Motion av Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) om att möjliggöra ombildning av hyresrätter i vissa områden**

Bengt-Åke Harrysson, Stefan Svensson, Ann-Catrine Fogelgren samt med instämmande av Jörgen Knudtzon yrkar bifall till motionen (*protokollsbilaga 1*).

Hannah Klang yrkar att ärendet avgörs enligt VD:s förslag.

Propositionsordning och votering

Ja för bifall till Hannah Klangs förslag och Nej för bifall till Bengt-Åke Harrysson, Stefan Svensson och Ann-Catrine Fogelgrens förslag.

Votering genomfördes och utföll enligt följande:

Aslan Akbas (S)	Ja
Hannah Klang (V)	Ja
Bengt-Åke Harrysson (D)	Nej
Stefan Svensson (M)	Nej
Maria Lundgren (S)	Ja
Petra Elf (MP)	Ja
Ann Catrine Fogelgren (L)	Nej
Henrik Lernfelt (SD)	Ja
Lene Gonzague (V)	Ja

Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde
Förvaltnings AB Framtiden 2023-06-07

Med röstsiffrorna 6 Ja och 3 Nej beslutar styrelsen i enlighet med Hannah Klangs förslag.

Beslut

Styrelsen beslutar att motionen av Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) om att möjliggöra ombildning av hyresrätter i vissa områden anses besvarad i enlighet med den bedömning som framgår i bolagets yttrande.

Bengt-Åke Harrysson, Stefan Svensson, Ann-Catrine Fogelgren reserverar sig till förmån för eget förslag.

Yttrande över motion av D, M, L och KD om att möjliggöra ombildning av hyresrätter i vissa områden.

Yrkande från Bengt-Åke Harrysson (D), Stefan Svensson (M), Ann-Catrine Fogelgren (L) samt med instämmande av Jörgen Knudtzon (KD):

Vi yrkar bifall till motionen om att Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att genomföra ombildningar för hyresgäster som så önskar i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod tidigare klassats som något av dessa.

Styrelsehandling nr. 11a
Utfärdat 2023-06-07
Diarienummer 2023-0114

Handläggare
Anna Staxäng
Telefon: 0761-034965
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Yttrande över motion av Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) om att möjliggöra ombildning av hyresrätter i vissa områden

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Motionen av Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) om att möjliggöra ombildning av hyresrätter i vissa områden anses besvarad i enlighet med den bedömning som framgår i yttrandet.

Ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har blivit ombudade att lämna ett yttrande över en motion av Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) om att möjliggöra ombildning av hyresrätter i vissa områden.

I motionen föreslås att kommunfullmäktige beslutar att:

- Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att genomföra ombildningar för hyresgäster som så önskar i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod tidigare klassats som något av dessa.

Det är bolagets bedömning att nu gällande regelverk, som beslutats av kommunfullmäktige, inte möjliggör ombildning till bostadsrätter i koncernens bestånd.

Kommunfullmäktiges budget för 2023 anger att inga ombildningar ska genomföras i den kommunala allmännyttan och AB Framtiden får i uppdrag att inte genomföra några ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter under mandatperioden. I budgeten anges också att samtliga planerade ombildningar ska stoppas.

I samband med budget beslutade kommunfullmäktige också om ett nytt ägardirektiv för Förvaltnings AB Framtiden där samtliga skrivningar om ombildning till bostadsrätt utgått.

Motionen ska besvaras senast 2023-09-18.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bolagets bedömning

Bolagets bedömning är att nu gällande regelverk, i form av kommunfullmäktiges budget och Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv, inte möjliggör ombildning av hyresrätter till bostadsrätter i något av koncernens bostadsområden.

Bilagor

1. Motion av Martin Wannholt (D), Axel Josefson (M), Axel Darvik (L) och Elisabet Lann (KD) om att möjliggöra ombildning av hyresrätter i vissa områden.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Anna Staxäng

Kvalitetschef