

Interpellationssvar

Dnr 23KS62-2
2023-03-20

Kommunfullmäktige

Svar på Interpellation från Moderaterna (M) - Hyresnivåer hos Gavlegårdarna

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 20 februari 2023, väckte Pekka Seitola - Moderateraterna (M) följande interpellation.

”Det går att läsa i Gefle Dagblad att en tvårumslägenhet på 53 kvm i Gavlegårdarnas nybyggda hus på Godisfabriken får en månadshyra på 11 916 kronor. Det ger i jämförelsetal 2 698 kronor per kvm på årsbasis.

Hyresgästföreningen har låtit ta fram en rapport vad marknadshyror skulle innebära för bland annat Stockholm. Den dyraste lägenheten om 57 kvm (normlägenhet i rapporten) belägen på Östermalm skulle få en hyra om 12 900 kronor per månad, vilket ger 2 715 kronor per kvm.

Vi kan konstatera att det är nästan lika dyrt att bo hos Gavlegårdarna på Godisfabriken som i simulering med marknadshyror på Östermalm i Stockholm.

Gavlegårdarna vill skriva ned värdet på Fastigheten på Godisfabriken med 60 000 000 kronor. Jag antar att hyresnivåerna är beräknade efter den nedskrivningen. Gavlegårdarnas senaste nedskrivning var 2011 och gällde då 25 000 000 för Fullriggaren.

Syftet med Allmännyttan är att förse kommuninvånarna med effektiva prisvärda lägenheter, detta bör vara bolaget mest prioriterade mål.

Med anledning av ovanstående frågar jag Gavlegårdarnas ordförande Ahmed Amin följande:

- Avser ordförande vidta några åtgärder gällande detta? Om inte, varför?”

Ahmed Amin (S), AB Gavlegårdarnas ordförande fick i uppdrag att besvara interpellationen.

Som svar på interpellationen vill jag anföra följande

Vi har reglerade lägenhetshyror i Sverige och dessa ska förhandlas och de ska utgå från bruksvärdet och inte från marknadsvärdet. I den undersökning som hyresgästföreningen gjort så uppskattar man att marknadshyran för en tvåa på Östermalm skulle vara 12 900 per månad medan brukshyran kanske är 6 500. I Gävle så är brukshyran den samma, en tvåa på söder i Gävle med samma standard som på Östermalm i Stockholm har ungefär samma pris. Marknadshyran är dock sannolikt högre på Östermalm då man jämför med priserna på vad det kostar att köpa och kvm priset på Östermalm är minst tredubbelt så högt per kvm. Men även i Gävle är sannolikt marknadshyran högre än brukshyran på en äldre lägenhet i attraktivaste läge. Denna undersökning gäller dock inte nyproduktion utan utgår helt från det äldre beståndet och bruksvärdesprincipen där. Om du jämför en nyproducerad bostad i Godisfabriken med en exempelvis en nyproducerad bostad i Stadshagen (närförort Stockholm) så kostade exempelvis en tvåa där 13 500 kr per månad när den lades ut på Stockholms Bostadsförmedling förra veckan medan vår tvåa kostar närmare 12 000 i samma storlek.

AB Gavlegårdarna har senaste åren kunnat bygga några nyproducerade bostäder med betydligt lägre hyror då vi kunnat erhålla investeringsstödet. Men när den möjligheten tagits bort så kommer det bli ännu svårare att bygga nytt till lägre kostnader. När vi byggde kombohus med investeringsstöd i Hemsta och Sättra så blev hyran för en ny tvåa ca 6467 kr per månad. Ambitionsnivån som AB Gavlegårdarnas styrelse hade för att bygga en helt ny stadsdel med höga visioner om hållbarhet kostar givetvis mer än att förtäta i ett befintligt område men, vår ambition är att låta staden växa hållbart.

Den nedskrivning av värdena som interpellanten refererar till i Godisfabriken är däremot kopplad till de tre byggnaderna som enligt detaljplanen ej fick rivas och som nu byggts om för näringsverksamheter och inte hyreslägenheter. På dessa fastigheter där det är näringsverksamhet och beslutats om en nedskrivning sattes det bedömda marknadshyror för respektive verksamhet långt innan vare sig covid, osäkerheter kring Cementas kalkbrytning, materialbrist, Byggekostnadsindexökning med 15,3%, oplanerade rivningar av byggnader och krig i Europa var kända. Vidare under 2022 noterades energipriser på rekordnivåer som resulterade i den högsta inflationen på 40 år. Detta ledde till snabb ökning av styrräntor som i fastighetsvärlden har resulterat i högre räntekostnader, högre avkastningskrav och minskade fastighetsvärden.

Vad gäller hyreslägenheterna på Godisfabriksområdet har den tidigare styrelsen gjort bedömningen att det trots de eventuellt höga hyrorerna finns många som är beredda att betala dessa hyror för att få bo i en fantastisk stadsdel nära havet och nära centrum. AB Gavlegårdarna frågade dessutom

alla 60 000 i vår bostadskö hur de tänker kring sin boendesituation. Intressant var då bland annat att 2200 personer att de var intresserade av att flytta till Gävle inom 2-5 år och att det då var centrala Gävle, Godisfabriken och Södra Hemlingby som var mest intressant. Så om man lyssnar på marknaden så är Gävle attraktivt och allmännyttans syfte är att bygga för alla. Detta gör att snittlägenheten i vårt bestånd kostar 6500 kr i månaden att hyra men spannet mellan högst och lägst är väldigt stor. Det ska finnas en bostad för varje plånbok i varje stadsdel.

I framtiden måste staten komma till med stöd för att vi ska kunna bygga billigare lägenheter. Det har varit väldigt avgörande för att kunna sätta hyror i den lägre skalan. Andra åtgärder utöver statliga stöd som vi kan göra är att bygga bostäder med planlösningar som gör att det blir mer yteffektiva, materialval och energieffektiva lösningar som sänker driftskostnaderna samt med stöd av Sveriges Allmännytta jobba för förslag till förändringar som skulle kunna minska produktionskostnaderna och öka byggandet. (Allmännyttans byggagenda | Sveriges Allmännytta sverigesallmannytta.se)

Härmed anser jag att interpellationen är besvarad.

Ahmed Amin
Ordförande
AB Gavlegårdarna