

# FRÅN GRÄDDHYLLA TILL BLANDSTAD

Gothenburg har sedan 2014 arbetat med att ta fram en ny modell för socialt blandat boende. *Resultatet är att kommunen bygger billiga hyresrätter med hjälp av lönsamma affärsmodeller* från marknadsaktörer i stället för att nyttja statliga subventioner.

Text: Teresa Ahola Grafik: Petter Furu

**M**öjligtvis har Gothenburg kommit på ett bra alternativ till social housing, som skulle fungera väl även i Stockholm och andra delar av landet.

– Vi bygger en stad som är inkluderande, grön och öppen för världen. Vi vill ha en dynamisk innerstad vid vattnet och motverka den segregation vi har, säger Kristian Käll, processledare för social hållbarhet på Älvstranden Utveckling.

Det handlar om Frihamnen, en ny stadsdel i hjärtat av Gothenburg, som får 9 000 nya bostäder fram till 2040 och därmed binder samman centrum över älven. Här testas nya idéer för att nå det politiska målet med blandstad och för att lyckas bryta

det sociala innanförskapet i stället för att ensidigt prata om utanförskap. Alla ska ha möjlighet att bosätta sig i centrum, lyder visionen Älvstaden.

– Givetvis ska man även satsa på att människor har bra förutsättningar i förorterna, men vi har länge funderat över hur vi kan åstadkomma social blandning i centrum, snarare än att bygga åt en gigantisk gräddhylla.

Utmaningen är att nyproduktionen är så dyr att stora delar av invånarna exkluderas. Det är därför ohållbart att fortsätta bygga med höga produktionskostnader, vilket riskerar att fördjupa den sociala, ekonomiska och etniska polariseringen, menar Käll.

– Vi har stora markreserver, gamla industriområden i centrala Gothenburg, och nu är tanken att vi ska knyta ihop staden socialt och mentalt tillsammans med privata investerare, fastighetsägare och byggbolag.

## KREATIVA AFFÄRSMODELLER

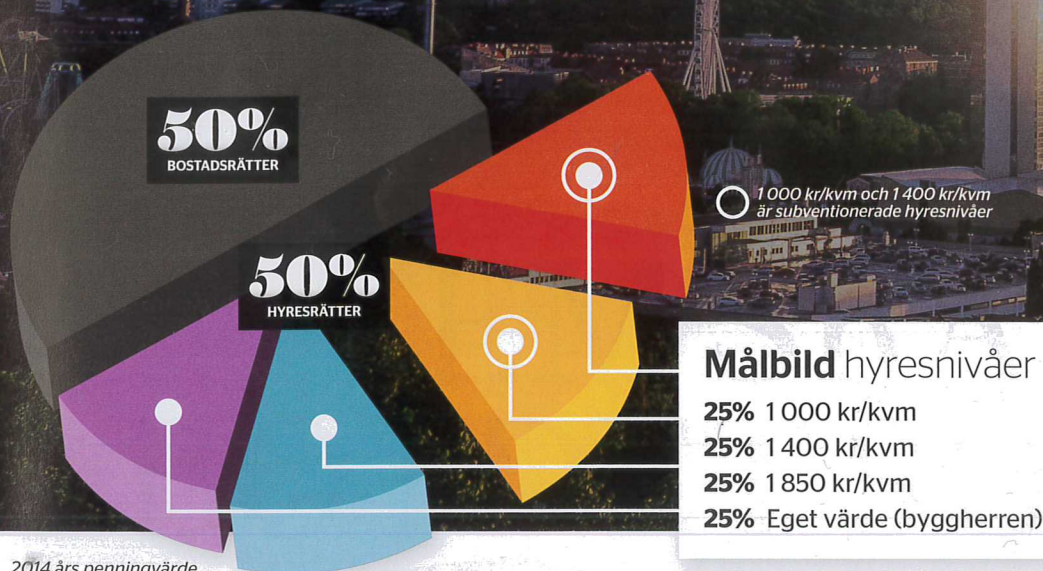
Älvstranden tycker att det är bra att testa olika modeller för att hitta de bästa lösningarna. Genom vision Älvstaden finns ett mandat att fungera som testarena för hållbar stadsutveckling.

Det kommunala stadsutvecklingsbolaget har ställt skarpa krav i markanvisningen om att hälften av beståndet måste bli hyreslägenheter. I den första etappen byggs cirka 3 000 hyreslägenheter, varav cirka



## Fördelning i markanvisning

Källa: Älvstranden utveckling



2014 års penningvärde  
Hyresnivåer hålles 15 år

750 får rabatterad hyra (se figur ovan). Det ska Botrygg Göteborg, Rikshem, Magnolia Bostad och Framtiden säkerställa.

– Vi vet inte exakt hur deras kalkyl ser ut, men det handlar delvis om att återinvestera en del av vinsterna från bostadsrätterna in i hyresrättsproduktionen för att sänka kostnaden.

De jobbar även med stora volymer, gemensamma upphandlingar, lägre avkastningskrav och effektivisering av produktionsledet för att kapa kostnader. För att reglera hyror tillämpas kvalitetsdifferentiering, hänsyn till mikroläge och omvänd presumtion i förhandlingar med Hyresgästföreningen. Den andra modellen

går ut på att ha samma snitthyra i hela fastigheten, med rabatterad hyra till vissa delar av beståndet.

– Rabatten kan flyttas runt och på så sätt ser man aldrig var i fastigheten den finns. I den andra modellen kan man räkna ut att den lägre hyran finns i det sämre mikroläget, men å andra sidan kanske man bygger upp en mer långsiktig differentiering av hyrorna.

Arbetet med differentiering sker i blandade kvarter, med bostadsrätter och billiga och dyra hyresrätter.

– De lägre hyrorna är väldigt väl integrerade i det ordinarie beståndet.

Men när bolaget kom i kontakt med Bo-



FARIMARZ GOSHEH

## Vem står först i bostadskön?

Källa: Älvstranden utveckling

Primärområde	ALK*	MBK*	Medelinkomst
Olivedal	3	3 661	602 000
Heden	11	3 246	576 691
Stampen	33	2 641	553 624
Eriksberg	30	2 585	547 015
Lindholmen	1	3 043	514 000
Masthugget	10	3 049	469 340
Haga	7	3 610	452 514
Medelkötid 8,5 år		3 119	
<b>Antal LGH</b>	<b>95</b>		
Medelinkomst visningserbj.			530 740

\*ALK = Antal lägenheter till kontrakt MBK = Medelantal boplattdagar vid kontrakt

plats och fick statistik över kösituationen, kunde man konstatera att det finns väldigt starka samband mellan lång kötid och höga inkomster. Personer som stått tio år i kö har i genomsnitt 450 000 kronor i årsinkomst (se tabell till vänster).

– Risken är därför stor att vi missar målet med att ta fram ett socialt blandat boende för låginkomsttagare om vi bara använder oss av kötid.

För att lättare få in hushåll med lägre inkomster föreslås intern omflyttning, lägre inkomstkrav, högre tolerans för skulder, förtur till oetablerade grupper (exempelvis hemlösa barnfamiljer) och förtur utifrån ett inkomstperspektiv eller sociala grunder.

– Vi kommer att fatta ett beslut om fördelningsmodellen till våren i samband med försäljningen av byggrätterna. ■