

**Plats och tid** Snyggatorpsskolans aula, Torggatan 32 i Klippan, tisdag 24 september 2012 kl 19.00-21.00

**Beslutande** Enligt till detta protokoll fogad sammanträdeslista

**Övriga närvarande** Lars-Åke Svensson, sekreterare  
Hans-Åke Lindvall, kommundirektör  
Björn Pettersson, teknisk chef, § 90  
Åsa Sörensen, rektor Snyggatorpsskolan, § 90  
Pontus Möller, Arkitekt, Möller Arkitekter, § 90

**Kungörelse** Kungörelsen om sammanträde har utsänts till samtliga ledamöter och ersättare samt anslagits på kommunens anslagstavla och kommunens hemsida. Kungörelsen har i begränsad omfattning införts såsom annons i Nordvästra Skånes Tidningar.

**Utses att justera** Rose-Marie Svensson Torsten Johansson

**Justeringens plats och tid** Kommunkansliet i Klippan, tisdag 1 oktober 2013

**Sekreterare**

\_\_\_\_\_  
Lars-Åke Svensson

**Ordförande**

\_\_\_\_\_  
Jan Olof Karlsson

**Justerare**

\_\_\_\_\_  
Rose-Marie Svensson Torsten Johansson

---

#### ANSLAG/BEVIS

**Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag**

**Organ** Klippans kommun, Kommunfullmäktige

**Sammanträdesdatum** 2013-09-24

**Datum för anslags uppsättande** 2013-10-02      **Datum för anslags nedtagande** 2013-10-24

**Förvaringsplats för protokollet** Kommunkansliet i Klippan

**Underskrift** Elisabeth Olsson

---

**Innehållsförteckning:**

§ 82

Fyllnadsval efter Madeleine Atlas (C) av uppdrag som ledamot i Kommunfullmäktiges valberedning samt av ledamot och 1:e vice ordförande i SIKAB

§ 83

Fyllnadsval efter Lena Lundgren (S) av uppdrag som ersättare i Barn- och utbildningsnämnden

§ 84

Avsägelse från Jan-Erik Lång (KD) av uppdrag som revisor i Klippans kommun

§ 85

Anmälan om inkomna motioner

§ 86

Motion om att hemställa hos regeringen om sänkt ålder för rösträtt i Klippans kommun

§ 87

Motion om ny policy för försäljning och avyttring av kommunal mark och fastigheter

§ 88

Bostadsintegrering

§ 89

Delgivningsärende

§ 90

Presentation av ombyggnation Snyggatorpsskolan

**§ 82****Fyllnadsval efter Madeleine Atlas (C) av uppdrag som ledamot i Kommunfullmäktiges valberedning samt av ledamot och 1:e vice ordförande i SIKAB**

KS 2013.0823.111

**Ärendet**

Madeleine Atlas (C), Infanterigatan 1 B, 264 51 Ljungbyhed avsåg sig 2013-08-21 samtliga uppdrag i Klippans kommun. Kommunfullmäktige befriade 2013-08-27, § 68 Madeleine Atlas från samtliga uppdrag.

**Beslutsunderlag**

Kommunfullmäktiges bordlägningsbeslut 2013-08-27, § 68.

**Kommunfullmäktiges beslut**

1. Till ny ledamot i Kommunfullmäktiges valberedning utses Torsten Johansson (C), Ö Solgatan 4 B, 264 34 Klippan för återstoden av mandatperioden 2011-2014.
  2. Till ny ersättare i Kommunfullmäktiges valberedning utses Carl-Axel Wilhelmsson (C), Näckrosstigen 22, 264 37 Klippan för återstoden av mandatperioden 2011-2014.
  3. Val av ledamot samt 1:e vice ordförande i SIKAB bordlägges.
-

**§ 83****Fyllnadsval efter Lena Lundgren (S) av uppdrag som ersättare i Barn- och utbildningsnämnden**

KS 2013.0832.111

**Ärendet**

Lena Lundgren (S), Tallvägen 17, 264 37 Klippan avsade sig 2013-08-27 uppdraget som ersättare i Barn- och utbildningsnämnden. Kommunfullmäktige befriade 2013-08-27, § 69 Lena Lundgren från uppdraget som ersättare i Barn- och utbildningsnämnden.

**Beslutsunderlag**

Kommunfullmäktiges bordlägningsbeslut 2013-08-27, § 69.

**Kommunfullmäktiges beslut**

Till ny ersättare i Barn- och utbildningsnämnden utses Rune Persson (S), Gränden 4 C, 264 38 Klippan.

---

**§ 84****Avsägelse från Jan-Erik Lång (KD) av uppdrag som revisor  
i Klippans kommun**

KS 2013.0904.111

**Ärendet**

Jan-Erik Lång (KD), Kungsleden 40, 264 94 Klippan har 2013-09-23 avsagt sig uppdraget som revisor i Klippans kommun.

**Beslutsunderlag**

Jan-Erik Långs avsägelse 2013-09-23.

**Kommunfullmäktiges beslut**

Val av revisor i Klippans kommun bordlägges.

---

**§ 85**  
**Anmälan om inkomna motioner****Ärendet**

Kommunfullmäktiges ordförande har remitterat följande motion för beredning:

KS 2013.0850.613

Förutsättningarna att utöva musik och annan kulturverksamhet för barn och unga  
inlämnad av Bert-Inge Karlsson m.fl. (KD).

\_\_\_\_\_

**§ 86****Motion om att hemställa hos regeringen om sänkt ålder för rösträtt i Klippans kommun**

KS 2013.0891.111

**Ärendet**

Jörgen Bjerknäs (MP) har 2013-09-18 inlämnat motion, bilaga Kf § 86/13 om att hemställa hos Regeringen om att Klippans kommun ska bli försökskommun för rösträtt från 16-års ålder.

**Beslutsunderlag**

Jörgen Bjerknäs motion 2013-09-18.

**Kommunfullmäktiges beslut**

Motionen remitteras till Kommunstyrelsen för vidare behandling.

---

**§ 87****Motion om ny policy för försäljning och avyttring av kommunal mark och fastigheter**

KS 2013.0898.253

**Ärendet**

Jörgen Bjerknäs (MP) har 2013-09-20 inlämnat motion, bilaga Kf § 87/13 om ny policy för försäljning och avyttring av kommunal mark och fastigheter.

**Beslutsunderlag**

Jörgen Bjerknäs motion 2013-09-20.

**Kommunfullmäktiges beslut**

Motionen remitteras till Kommunstyrelsen för vidare behandling.

---



**§ 88****Bostadsintegrering**

KS 2013.0624.010

**Ärendet**

Madeleine Atlas (C) har 2013-05-22 inlämnat en skrivelse, bilaga A Kf § 88/13 gällande en satsning på integration i form av boendeintegrering, där byggnation sker i syfte att möta olika kategoriers behov i en och samma fastighet. Arbetsutskottet remitterade 2013-05-29 skrivelsen till Treklövern Bostads AB för yttrande.

Bolaget redovisar i sitt yttrande, bilaga B Kf § 88/13 situationen vad gäller efterfrågan på bostäder, möjligheterna att bygga billiga lägenheter, hyressättning av nyproduktion samt vilka risker som finns vid nyproduktion. Slutsatsen är att nyproduktion måste ske för dem som kan och vill betala det pris som det innebär. Den flyttkedja som uppstår när en ny fastighet tas i bruk leder dock till att flera får sina önskemål tillgodosedda.

Det går inte att omfördela hyreskostnader inom samma fastighet och låta en viss kategori dra ett större lass än andra. Marginalerna är alltför små och de exklusivare lägenheterna skulle bli alltför dyra. Det finns heller ingen möjlighet att predestinera vissa lägenheter till en viss kategori boende. Därmed skulle en välbeställd lika väl som en ungdom kunna erhålla en ”billig” lägenhet.

**Beslutsunderlag**

Madeleine Atlas skrivelse 2013-05-22.

Treklövern Bostads AB yttrande 2013-07-05.

Kommunstyrelsens beredningsförslag 2013-09-04, § 114.

**Yrkande**

Rune Persson (S) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag.

**Beslut**

Informationen noteras.

\_\_\_\_\_

**§ 89**  
**Delgivningsärende**

KS 2013.0870.774

Revisionen – Granskning av kvalitet inom hemtjänsten.

KS 2013.0688.111

Länsstyrelsen i Skåne län – Protokoll 2013-09-17 om utseende av Hans-Eric Lundgren (S) som ny ledamot i Kommunfullmäktige samt utseende av Marton Sarközi (S) som ny ersättare i Kommunfullmäktige.

KS 2013.0748.111

Länsstyrelsen i Skåne län – Protokoll 2013-09-17 om utseende av Sonja Bengtsson (SD) som ny ledamot i Kommunfullmäktige samt utseende av Joacim Pettersson (SD) som ny ersättare i Kommunfullmäktige.

KS 2013.749.111

Länsstyrelsen i Skåne län – Protokoll 2013-09-17 om utseende av Fredrik Haraldsson (SD) som ny ledamot i Kommunfullmäktige samt utseende av Annelie Thörnqvist (SD) som ny ersättare i Kommunfullmäktige.

KS 2013.0823.111

Länsstyrelsen i Skåne län – Protokoll 2013-09-17 om utseende av Torsten Johansson (C) som ny ledamot i Kommunfullmäktige samt utseende av Carl- Axel Wilhelmsson (C) som ersättare i Kommunfullmäktige.

\_\_\_\_\_

**§ 90****Presentation av ombyggnation Snyggatorpsskolan**

KS 2009.0179.001

**Ärendet**

Teknisk chef Björn Pettersson, rektor Åsa Sörensen och arkitekt Pontus Möller informerar om genomförda etapper av ombyggnation av Snyggatorpsskolan

Efter informationen får ledamöter och besökare guidad rundvandring avseende såväl ombyggda som ej ombyggda delar av skolbyggnaderna samt av den förändrade utemiljön.

---

Beslutande (fullmäktige och tjänstgörande ersättare)	Närvaro	Omröstningar									
		§		§		§		§		§	
		Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej
Rune Persson, S	1										
Bengt Svensson, M	1										
Lars Håkansson <del>Eva Stjärnlind, S</del>	1										
Hans-Bertil Sinclair, M	1										
Fredrik Haraldsson SD	1										
Rune Samuelsson, S	1										
Jesper Hansen <del>Pia Dahl, M</del>	1										
<del>Anders Rolfsson, C</del>	-										
Boris Svensson, S	1										
Bert-Inge Karlsson, KD	1										
Christian Hendlertz, SD	1										
Jens Westring, M	1										
Tommy Cedervall, FP	1										
Ingrid Fredriksson, M	1										
Göran Sjögren, S	1										
Rose-Marie Svensson <del>Gunilla Svensson, S</del>	1										
Matthias Rausbo, SD	1										
Torsten Johansson, C	1										
Jörgen Bjerknäs, MP	-										
Michael Nemeti, S	1										
Kenneth Dådring, M	1										





**Motion till Klippans fullmäktige från Miljöpartiet de gröna i Klippan, 2013-09-16.**

**Motion om hemställan hos regeringen om sänkt ålder för rösträtt i Klippans kommun.**

Jag har tittat igenom protokoll och olika skrivelser från nämnder i Klippans politiska organisation, i syfte att få svar på huruvida ungdomar och/eller unga vuxna görs delaktiga i kommunpolitiken. Mitt letande har varit fruktlöst, bortsett från öppna politikerkvällar på Open Heart i Nya Snyggatorpsskolans lokaler. Däremot finns andra kommuner som har Ungdomsfullmäktige där 12- till 17-åriga ges möjlighet att lära sig vikten av politik genom att få spelrum för egna frågeställningar och en egen agenda.

Ett viktigt steg för att stärka ungas roll i beslutsfattandet är att sänka rösträttsåldern till 16 år i kommunala val. En sänkning av rösträttsåldern ger fler unga människor möjlighet att få vara med och påverka på det mest grundläggande sätt en medborgare kan göra, genom att avlägga sin röst i demokratiska val. Detta är något som kyrkovalet redan tagit fasta på.

En ålderssänkning kan med stor sannolikhet antas påverka politiken att bli lite friare och lite nyare, och med större hänsyn bidra till att vrida samhället i en mer ungdomsvänlig inriktning.

**Förslag**

Med hänvisning till ovannämnda föreslår Miljöpartiet De Gröna i Klippan

att Klippans kommun hemställer hos regeringen om att Klippan i valet till kommunfullmäktige 2014 blir försökskommun för rösträtt från 16-års ålder;

att Klippans kommun hemställer hos regeringen om att detta ska omfatta en sänkt valbarhetsålder till 16 år för kommunfullmäktige och andra kommunala förtroendeuppdrag; och

att Klippans kommun uppmanar regeringen att ta fram förslag till de lagändringar som försöksverksamheten kommer att kräva.

För Miljöpartiet De Gröna i Klippan,

  
Jörgen Bjerknäs, språkrör.

KLIPPANS KOMMUN Kommunkansliet		
Diarienc.	2013.0891-1	Diarietplan
		111
2013-09-18		
Ärendebereidn.		
Nämnd/Förv.	Förkl. Meddel.	Yttrande/sonst
Kf		



**Motion till Klippans fullmäktige från Miljöpartiet de gröna i Klippan, 2013-09-16.**

**Motion om ny policy för försäljning och avyttring av kommunal mark och fastigheter.**

Miljöpartiet De Gröna i Klippan föreslår att nuvarande delegationsrätter till Kommunstyrelsen och Kommunstyrelsens arbetsutskott rörande försäljning och avyttring av kommunal mark och fastigheter återkallas omedelbart, samt att kommunen arbetar fram nya riktlinjer för dylika affärer. Som delegationsrätterna är utformade idag menar vi att Klippans kommun löper risk att genomföra affärer som kan uppfattas som oseriösa, genom exempelvis för lågt pris, riktade försäljningar eller särbehandling av någon köpare.

Motionen har flera syften:

- att skapa en bredare demokratisk förankring vid försäljningar och avyttringar;
- att skapa större tydlighet och öppenhet i kommunens regelverk vid försäljningar och avyttringar;
- att höja kvalitén på genomförandet av kommunens affärer;
- att säkerställa förtroendet för kommunens affärer.

Vid de tillfällen då kommunal egendom måste säljas, vill Miljöpartiet att kommunen agerar med öppenhet och i enlighet med god ekonomisk hushållning. Viktigt är också att försäljningspriset sker enligt marknadsekonomiska principer. Ett konkret förslag från oss (för ökad öppenhet) är att objekt utannonseras under skälig tid på kommunens hemsida (exempelvis i tre veckor). Ett annat konkret förslag (för att främja den ekonomiska hushållningen) är att kommunens egna bolagsstyrelser ska yttra sig angående eventuella förvärvsintressen.

**Förslag**

Med hänvisning till ovannämnda föreslår Miljöpartiet De Gröna i Klippan

att Kommunfullmäktige (KF) beslutar att återkalla delegationsrätten (från 2006), som ger KS och KSAU rättigheter att sälja kommunal mark och fastigheter;

att ge i uppdrag till Ekonomikontoret att utarbeta förslag till policy med riktlinjer och förfarande vid försäljning och avyttring av kommunal mark och fastigheter;

att objekt som är aktuella för försäljning och avyttring ska utannonseras på kommunens hemsida under skälig tid; och

att kommunens egna bolagsstyrelser ska få yttra sig angående eventuella förvärvsintressen.

För Miljöpartiet De Gröna i Klippan,

  
Jörgen Bjerknäs, språkrör.

KLIPPANS KOMMUN Kommunkansliet		
Diarienumr.	Diarienumr.	
2013.0898-1	253	
2013 -09- 20		
Ärendebereidn.		
Nämnd.Förv.	Förklaringsdom	Yttrande senast
Kf		

# Skrivelse till Kommunstyrelsen 2013-05-22

## Bostadsintegrering

Vill vi skapa ett integrerat samhälle måste vi göra det genomgripande. Jag tror att ett uppblandat samhälle är det mest kreativa och intressanta man kan ha. När jag menar integrerad, menar jag en mix av allt, åldrar, familjestorlek, utbildningsnivå, ekonomisk situation och inte minst ursprung.

Jag märker att vi ofta planerar byggnationer utefter en förutbestämd grupp människor. Varför bygger vi inte för alla?

Nu har vi som kommun förmånen att ha ett bostadsbolag i vår ägo. Tänk om vi skulle visa resten av Sverige att här tänker vi på alla i samhället. Vi i centern försöker påverka så att vi får bostäder till unga, då vi ser ett behov av detta. Svaret vi får är att det inte är ekonomiskt möjligt att bygga lägenheter för unga, dvs små billiga lägenheter. Jag inser svårigheten med detta, liksom svårigheten att bygga stora lägenheter med enkel standard och låga kostnader för den resurssvaga familjen. Oavsett typ av lägenhetsbygge så drar det i väg i kostnader. Då gör vi hellre så att bygger fina lägenheter för de äldre par som har pengar, efter att ha lämnat villalivet bakom sig, och därmed har råd. Ett säkert kort. Jag vill inte ha säkra kort! Jag vill utmana, ta vissa risker och skapa ett samhälle med dynamik. Alla undersökning visar att mer bra integration och små klyftor i samhället gör att alla mår bättre, rika som fattiga.

Jag tycker att vi, varje gång vi skapar nya boenden i Klippan, ska bygga för alla behov i samma bygge. Tänk er en byggnad/byggtomt där det på bottenvåningen finns marklägenheter med liten trädgårdstappa, fina lyxiga lägenheter med balkong på vindsvåningen, några familjestora lägenheter med mycket enkel standard, några väldigt billiga ungdomslägenheter och ett antal standardlägenheter. Bakgården som tillhör boendena ska vara utformat så att den medger möten mellan pensionären, småbarnsfamiljen, ungdomarna, karriärsparet och den asylsökande familjen. Alla ska känna sig välkomna att finnas vid grillplatsen, lekplatsen och pergolan. Ett sådant bygge borde man kunna skapa och få en ekonomisk acceptans i. Alla bara pratar om integration, men det räcker inte med att prata! Vi måste göra skillnad. Vi har en ledig tomt redo att bebyggas mitt i Klippan.

Visst vågar vi satsa på ett integrationsprojekt! Centern vågar!

Madeleine Atlas  
Centerpartiet



Klippan 2013-07-05  
Ulf Bengtsson



## Yttrande över skrivelse om bostadsintegration KSAU §142.

Treklövern Bostads AB har fått i uppdrag att avge yttrande med anledning av skrivelse från Madeleine Atlas (C), angående bostadsintegrering vid nybyggnation. Av skrivelsen har identifierats följande frågeställningar:

- Varför bygger vi inte för alla?
- Hur ser efterfrågan på bostäder ut?
- Går det att bygga "billiga" lägenheter?
- Hur sker hyressättningen av nyproduktionen?
- Risker med nybyggnationen?

### Hur ser efterfrågan på bostäder ut?

Per 2013-06-19 har vi 464 aktiva sökande av lägenheter. Fördelningen efter ålderskategori framgår av diagram 1. Antalet sökande till de nio lägenheterna i Kyrksalsbyggnaden (som är att betrakta som nybyggnation) är 45, se diagram 2.

Ålderskategorierna har indelats efter en genomsnittlig efterfrågan av olika lägenhetstyper se nedan:

- 18-25 1 rum och kök
- 26-35 2 rum och kök
- 36-55 3-4 rum och kök barnvänliga områden
- 56- 3 rum och kök

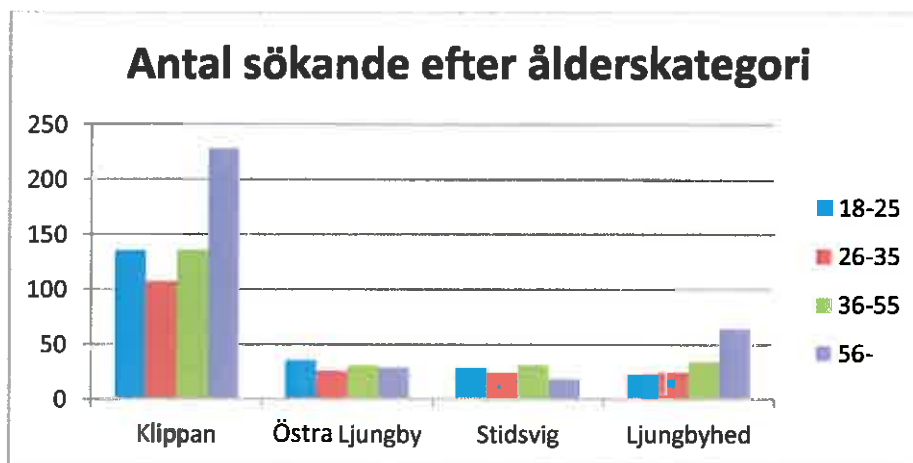
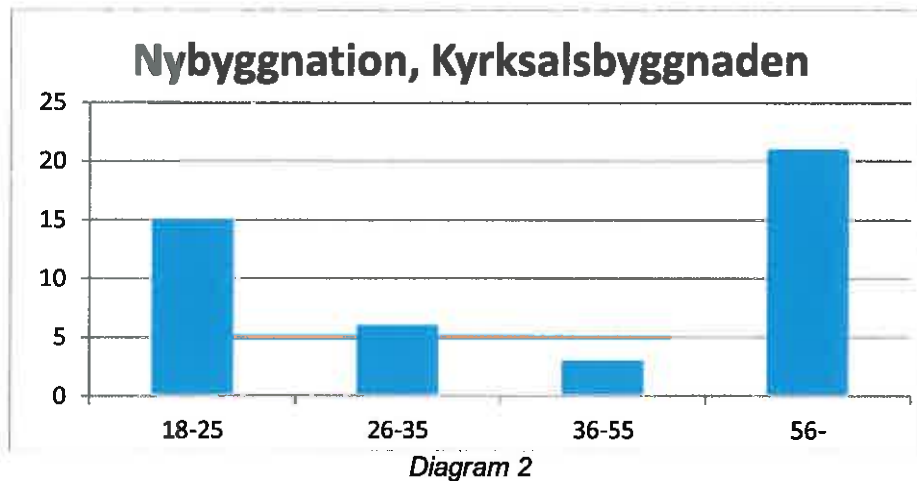
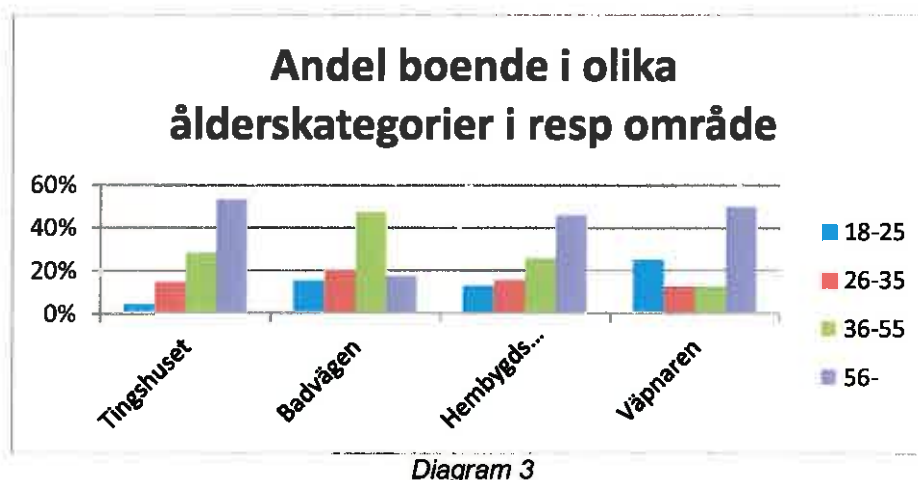


Diagram 1



Att boende fungerar bra när olika ålderskategorier blandas har vi flera exempel på. Se diagram 3. Kv tingshuset, Badvägen och Hembygdsgatan är mycket attraktiva områden med blandade ålderskategorier. Samtidigt har vi också utmärkta exempel där det finns en överrepresentation av äldre. Vilket speglar åldersfördelningen bland Treklovrens hyresgäster. En lämplig mix av olika typer av boende där hyresgästerna själva kan välja i vilken miljö man vill bo tror vi är den bästa lösningen. Även om det säkert finns ett behov av billiga lägenheter för unga kan vi konstatera att på vårt nybygge utgör åldersgruppen 18-25 år 25% av de boende. I vårt befintliga bestånd är kötiden för en ett ca 3-4 månader.



#### Går det att bygga "billiga" lägenheter?

Anledningen till att nybyggnationen riktas till resursstarka hyresgäster är inte så mycket ett aktivt val utan snarare en konsekvens av att byggkostnaderna är så höga som de är och det hyressättningsystem som tillämpas. Att bygga billigt är inte möjligt om man med billigt menar att man ska hamna på hyresnivåer i likhet med det äldre fastighetsbeståndet. Jag har försökt att göra en uppskattning om hur mycket man skulle kunna sänka byggkostnaderna om man skalar bort allt som vi kan

betrakta som "onödigt" i fastigheten, se tabell 1. Resultatet blir att det är endast 4% av byggkostnaden som man kan påverka. Eftersom man då ändå hamnar på så hög hyresnivå är det inte så konstigt att man tillhandahåller en något högre standard.

Byggnadsdel	Andel av total kostnad	Normal Kr/m <sup>2</sup>	Besparing vid "billig" byggnation	"Billig" Kr/m <sup>2</sup>
Tomt och markanläggning	6,0%	1 500	0%	1 500
Stomme och grund	28,0%	7 000	0%	7 000
Yttertak	2,0%	500	0%	500
Fasad	5,0%	1 250	0%	1 250
Fönster	3,0%	750	0%	750
Stomkomplettering	18,0%	4 500	5%	4 275
Inre ytskikt och vitvaror	6,5%	1 625	25%	1 219
Köksinredning	3,0%	750	25%	563
Värme och sanitet	10,0%	2 500	0%	2 500
Ventilation	2,0%	500	0%	500
El	7,5%	1 875	0%	1 875
Styr och regler	1,0%	250	0%	250
Hiss	2,0%	500	0%	500
Rest	6,0%	1 500	10%	1 350
<b>SUMMA</b>	<b>100,0%</b>	<b>25 000</b>	<b>4%</b>	<b>24 031</b>

Tabell 1. Totalkostnaden 25 000 kr/m<sup>2</sup> är hämtad från kv Väpnaren.

Det pågår en debatt runt om i landet om hur man ska kunna få ner byggpriserna. Vår intresseorganisation SABO har genomfört en upphandling av det man kan kalla standardhus. De första byggnationerna av dessa hus håller på att slutföras och vi har bokat in ett besök i Halmstad till hösten för att ta del av resultaten. Enligt uppgift har man på detta sätt kommit ner något i pris och möjligen kan man få en något lägre hyra. Man ska dock komma ihåg risken för nedskrivning och hur detta ska hanteras. I övrigt måste som jag ser det, byggbranschen själv analysera varför byggkostnaderna är så höga. Många spekulationer förekommer om dyra byggvaror, höga bygglöner, byråkratiska byggprocesser mm men först efter en rejäl genomlysning kan man komma med förslag på åtgärder.

### Hur sker hyressättningen av nyproduktionen?

Om man utgår från nuvarande kostnadsbild kan man räkna med att genomsnittshyran hamnar på ca 1 500 kr/m<sup>2</sup>. Med dagen hyressättningssystem skulle hyresfördelningen mellan de olika lägenhetstyperna hamna ungefär så som framgår av tabell 2.

Lgh typ	Yta (m <sup>2</sup> )	Hyra kr/m <sup>2</sup> Normal lgh	Hyra månad		Jämför befintlig lgh		
			Normal lgh	"Billig" lgh	Hyra månad	Yta	Kr/m <sup>2</sup>
1 rok	26	2 025	4 388	4 323	2 753	35	958
2 rok	44	1 680	6 160	6 095	4 573	59	930
3 rok	72	1 410	8 460	8 395	5 699	76	900
4 rok	94	1 335	10 458	10 393	7 209	100	865
	236	1 500				270	901

Tabell 2

Man kan konstatera att bygga "billigt" inte får något genomslag på hyresnivåerna och absolut inte är att jämföra med hyrorna i det befintliga beståndet. Att göra någon annan fördelning så att exklusiva lägenheter skulle bära kostnaderna för de "billiga" är inte möjligt eftersom hyresnivåerna redan är så höga och skulle egentligen behöva vara ännu högre.

### Risken med nybyggnationen

Risken med nybyggnationen är att det i årsredovisningen måste framgå att man värderat alla fastigheter och att det inte finns några fastigheter som har för höga bokförda värden i förhållande till marknadsvärdering. Om så skulle vara fallet tvingas bolaget till nedskrivningar vilket drabbar resultaträkningen och därmed bolagets totala ekonomiska ställning. Exemplet ovan ger vid handen att med en driftskostnad på 300 kr/m<sup>2</sup> och en bedömd lägsta avkastning på 6,5% ger en maximal byggkostnad på 18 500 kr/m<sup>2</sup> mot den verkliga på 25 000 kr/m<sup>2</sup>.

Nedskrivningsbehovet skulle då vara ca 6 500 kr/m<sup>2</sup> eller för ett projekt i Väpnarens storlek ca 6,25 miljoner kronor vilket skulle sänka vår soliditetsnivå till 9,8% i förhållande till nuvarande nivå på 11,8%. Alltså en minskning av vår ekonomiska styrka med 17%.

Alternativet är att höja hyrorna så att avkastningen på 6,5% uppfylls vilket skulle innebära 28% högre hyror. Det vill säga 10 830 kr/månad för en trea på 72 m<sup>2</sup> vilket sannolikt inte skulle gå att hyra ut. Nybyggnation handlar alltså om att ballansera mellan risken för nedskrivning och risken att stå med tomma lägenheter till följd av för hög hyra. Att i detta läget öka risken ytterligare genom att underprissätta lägenheter finns det som jag ser det ingen möjlighet till.

### Varför bygger vi inte för alla?

Min slutsats är att nyproduktionen måste ske för de som kan och vill betala det pris som det innebär. Den flyttkarusell som uppstår när någon ny fastighet tas i bruk leder till att flera får tillgodosett sina önskemål.

Det går inte att omfördela hyreskostnader inom samma fastighet och låta en viss kategori dra ett större lass än andra. Marginalerna är allt för små och de exklusivare lägenheterna skulle bli allt för dyra. Det finns heller ingen möjlighet att predestinera



vissa lägenheter till en viss kategori boende. Därmed skulle en välbeställd lika väl som en ungdom kunna erhålla en "billig" lägenhet.

Möjligen skulle man kunna låta det befintliga beståndet bära en del av kostnaden för nybyggnationen. Försiktighet måste dock råda med tanke på kommande renoveringsbehov och därmed ökade kostnader för det befintliga beståndet. Dessutom är en sådan fördelning är inte tillåten med nuvarande lagstiftning men det var faktiskt en av hömpelarna för allmännyttans tillkomst för 50-60 år sedan.

Klippan dag som ovan

Ulf Bengtsson, Vd