



Datum
2019-03-01
Adress
205 80 Malmö
Diarienummer
ASN-2018-19055

Yttrande

Till
Kommunfullmäktige

Motion av Allan Widman (L) gällande bredare utbud av upplåtelseformer i utanförskapet, STK-2018-1113 STK-2018-1113

Arbetsmarknads- och socialnämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Allan Widman (L) har i en motion yrkat att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hur ägardirektiven till MKB fastighets AB (MKB) ändras så att överlåtelse av hyresfastigheter ska ske för att bredda utbudet av upplåtelseformer i områden där detta idag är alltför ensidigt.

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att det är positivt med blandade upplåtelseformer och att det är angeläget att bostadssegregationen minskar. MKB:s uppgift som allmännyttigt bostadsföretag bör enligt nämnden vara att äga och förvalta hyresrätter som är åtkomliga också för hushåll med låga inkomster och som inte har möjlighet att köpa och äga sin bostad. En utförsäljning av delar av MKB:s hyresrätter i utsatta områden skulle minska antalet bostäder som är åtkomliga för dessa grupper. Kostnaderna för hemlösheten riskerar att öka om det sker ombildningar till bostadsrätter av MKB:s lägenheter. Bostadsområden med mer blandade upplåtelseformer kan uppnås genom att privata fastighetsbolag bygger och säljer bostadsrätter i utsatta områden som domineras av hyresrätter.

Arbetsmarknads- och socialnämnden föreslår kommunfullmäktige anse motionen besvarad.

Yttrande

Allan Widman (L) har i en motion yrkat att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hur ägardirektiven till MKB fastighets AB (MKB) ändras så att överlåtelse av hyresfastigheter ska ske för att bredda utbudet av upplåtelseformer i områden där detta idag är alltför ensidigt.

I motionen anges att ett av Malmös viktigaste problem beror på den starka boendesegregationen och att den förutom att motverka social integration också leder till en stor omflyttning. I motionen lyfts fram att det i vissa områden i princip saknas bostadsrätter. Herrgården i Rosengård anges som ett exempel på ett sådant område. Avsaknaden av bostadsrätter i vissa områden anses leda till att den som vill äga sin bostad och tydligare kunna råda över sin bostadssituation och ta del av den värdeökning som ägandet av sin bostad medför över tid, blir hänvisad till att flytta någon annanstans. Enligt motionen leder detta till att resursstarka hushåll så småningom söker sig till andra delar av staden.

I motionen konstateras att vare sig i de allmänna eller särskilda ägardirektiven som styr MKB:s verksamhet finns någon öppning för att i områden som idag domineras av hyresrätter kunna erbjuda överlåtelse till bostadsrättsföreningar. Sådana öppningar saknas trots att direktiven när det gäller bosocialt ansvar och integration innehåller många styrningar.

Ett blandat bostadsbestånd uppges ofta vara viktigt och det är också ett rådande stadsplaneideal i Sverige. Malmös bostadsmarknad erbjuder bostäder med olika upplåtelseformer, allt från äganderätt i form av småhus, bostadsrätter till hyresrätter. Enligt statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) är 48 procent av lägenheterna i Malmö bostadsrätter. 52 procent är hyresrätter¹. Uppgifterna avser situationen 171231. Enligt SCB dominerar hyresrätten i sju av tio av landets största kommuner. I Göteborg uppgår hyresrättens andel till 63 procent, i Helsingborg 64 procent. I Stockholm dominerar bostadsrätter med 56 procent.

I Malmö ombildades drygt 10 000 hyreslägenheter till bostadsrättslägenheter under åren 2000-2017. Under samma period byggdes nästan 9000 nya hyreslägenheter (SCB). Under perioden minskade antalet hyresrätter i kommunen, samtidigt som staden hade en stor befolkningsökning.

Fastighetsbolaget Trianon byggde för några år sedan lägenheter i Lindängen som de avsåg att sälja som bostadsrätter. Eftersom efterfrågan på lägenheterna var låg valde bolaget att hyra ut alla lägenheter som hyresrätter. Trianon planerar att bygga nya lägenheter vid Rosengårds centrum, vilket är beläget nära bostadsområdet Herrgården. Tilltänkta köpare antas inte ha tillgång till nödvändig kontantinsats, men däremot inkomster som gör att de kan betala avgift, ränta och amorteringar. Trianon planerar därför att sälja lägenheterna utan kontantinsats. Lösningen är en så kallad social obligation varigenom externa investerare täcker upp kontantinsatsen på 15 procent. Köparen tar ett banklån och betalar ränta och amortering som vanligt samt dessutom extra amorteringar på den sociala obligationen. Vinnova (en statlig förvaltningsmyndighet som ger stöd till innovationer) stöttar projektet och bland annat Malmö stad, Peab och Malmö universitet är samarbetspartners.

¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2017-12-31/>

Ytterligare ett exempel i Malmö är den förtätning med ny bebyggelse som planeras i området Södra Botildenborg, som angränsar till Herrgården. Det är ett bostadsrättsprojekt där Malmö stad, BoKlok och Skanska tillsammans under en längre tid planerat ett område med annan upplåtelseform än hyresrätt just för att på så sätt medverka till en blandad bebyggelse. Syftet är att samtidigt utveckla det offentliga rummet så att det kan fungera integrerande för kringboende Malmöbor.

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att det är positivt med blandade upplåtelseformer och att det är angeläget att bostadssegregationen minskar. Det är därför positivt att privata fastighetsbolag som Trianon och Skanska satsar på att bygga bostadsrätter i områden som domineras av hyresrätter liksom att det byggs hyresrätter i områden som domineras av småhus och bostadsrätter. Inte minst MKB har bidragit till fler hyresrätter i områden med många småhus och bostadsrätter.

Hemlöshet och bostadsbrist är ett stort problem i Malmö. Den senaste kartläggningen av hemlösheten i oktober 2018 visar att nästan 2000 vuxna och drygt 1300 barn vid mätillfället befann sig i hemlöshet. Den boendeform som hemlösa hushåll eller andra hushåll med svag ekonomi har möjligheter att efterfråga är hyresrätt i det befintliga beståndet, vilka ofta har överkomliga hyror. De hyror som gäller för nyproducerade hyresrätter är i regel så höga att hushåll med låga inkomster inte har möjlighet att efterfråga dessa. Redan nu finns tendenser att renoveringar av hyresfastigheter leder till höga hyror. Bostadsrätt som boendeform är inte ett alternativ för en stor del av hushållen i Malmö. Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att det därför finns starka skäl att verka för att antalet hyresrätter med rimliga hyror inte minskar genom exempelvis ombildningar av MKB:s lägenheter. Ett minskat antal hyresrätter med rimliga hyror riskerar dessutom att påverka kostnaderna för hemlösheten.

MKB:s uppgift som allmännyttigt bostadsföretag bör, enligt nämnden, vara att äga och förvalta hyresrätter som är åtkomliga också för hushåll med låga inkomster och som inte har möjlighet att köpa och äga sin bostad. En utförsäljning av delar av MKB:s hyresrätter i utsatta områden skulle minska antalet bostäder som är åtkomliga för dessa grupper. Bostadsområden med mer blandade upplåtelseformer kan uppnås genom att privata fastighetsbolag bygger och säljer bostadsrätter i utsatta områden som domineras av hyresrätter.

Ordförande

.....
Sedat Arif
.....

Förvaltningsdirektör

.....
Britt-Marie Pettersson
.....

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]