



Datum

2019-03-06

Vår referens

Lars G Larsson

Utvecklingssekreterare

lars.g.larsson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Motion av Allan Widman (L) gällande bredare utbud av upplåtelseformer i utanförskapet, STK-2018-1113 ASN-2018-19055

Sammanfattning

Stadskontoret har berett arbetsmarknads- och socialnämnden tillfälle att yttra sig över aktuell motion som inkommit till kommunfullmäktige från Allan Widman (L). I motionen framförs yrkande att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med förslag om hur ägardirektiven till MKB fastighets AB ändras så att överlåtelse av hyresfastigheter ska ske för att bredda utbudet av upplåtelseformer i områden där detta idag är alltför ensidigt.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen redogör i ärendet för aktuella förhållanden kopplade till yrkandena och föreslår att motionen ska anses vara besvarad.

Förslag till beslut

1. Arbetsmarknads- och socialnämnden godkänner yttrandet avseende *motionen Bredare utbud av upplåtelseformer i utanförskapet* enligt förvaltningens förslag.
2. Arbetsmarknads- och socialnämnden skickar yttrandet till kommunfullmäktige.
3. Arbetsmarknads- och socialnämnden föreslår kommunfullmäktige därmed anse motionen besvarad.

Beslutsunderlag

- Följebrev Motion av Allan Widman (L) gällande bredare utbud av upplåtelseformer i utanförskapet, STK-2018-1113
- Motion av Allan Widman (L) gällande bredare utbud av upplåtelseformer i utanförskapet
- Förslag till yttrande ASN 190328 Motion av Allan Widman (L) Bredare utbud av upplåtelseformer i utanförskapet
- G-ASN 190328 Tjänsteskrivelse Motion av Allan Widman (L) Bredare utbud av upplåtelseformer i utanförskapet

Beslutsplanering

ASN presidieberedning 2019-03-06

Arbetsmarknads- och socialnämndens arbetsutskott 2019-03-14

Arbetsmarknads- och socialnämnden 2019-03-28

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige.

Ärendet

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.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningens överväganden

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. På senare år har en stor andel av nyproduktionen av lägenheter varit hyresrätter. Enligt stadsbyggnadskontoret färdigställdes drygt 3 000 bostäder i Malmö år 2018. Fördelningen mellan upplåtelseformer var 62 procent hyresrätter, 34 procent bostadsrätter och 4 procent småhus.

Det finns inte särskilt mycket forskning om vilka effekter som försäljning av allmännyttiga hyresrätter till nybildade bostadsrätter får i socioekonomiskt utsatta områden. Chalmers tekniska högskola har år 2018 utvärderat effekterna av ombildning av 580 hyresrätter som Göteborgs allmännyttiga bostadsbolag genomförde 2006-2008 i tre socialt utsatta områden². Utvärderingen

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

² <https://www.chalmers.se/SiteCollectionDocuments/Centrum/CBA/utbildning/CBA0615.pdf>

var inriktad på sociala, ekonomiska och tekniska konsekvenser av ombildningarna. Sammanfattningsvis visade utvärderingen att omflyttningsgraden i de ombildade fastigheterna var 10 procent, vilket är på samma nivå som omflyttningen inom allmännyttan. De som köpte sin lägenhet är överlag nöjda med sitt bostadsområde. Över 80 procent av de som köpt en bostadsrätt i de ombildade fastigheterna uppgav att de trivdes mycket bra i sin lägenhet. De hushåll som köpt en bostadsrätt i de ombildade lägenheterna har en högre utbildningsnivå än de som bor kvar sedan innan ombildningen. Ekonomiskt sett har det varit en bra affär för de som köpte en lägenhet vid ombildningen och sedan sålt den i ett senare skede. I undersökningen framkom problem för de boende som valt att inte vara med i ombildningen och istället bo kvar i en hyresrätt, med en nybildad förening som hyresvärd istället för ett allmännyttigt bostadsbolag. I undersökningen framkom exempel på att dessa hushåll känner sig exkluderade och att de har haft svårt att få gehör för önskemål om förbättringar i lägenheterna. De ombildade föreningarna har gjort omfattande renoveringar och underhållsarbeten på sina fastigheter. Utvärderingen visade slutligen att de boende i de ombildade fastigheterna upplever hög grad av trygghet men att det var svårt att ställa det i relation till omgivande hus och stadsdelar då allmännyttan kontinuerligt arbetat med olika former av renoveringar och trygghetsåtgärder.

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 insatsen 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.

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 socialförvaltningen 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 satsar på att bygga bostadsrätter i utsatta 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 mättilfället 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 socialförvaltningen anser att det därför finns starka skäl att verka för att antalet hyresrätter med rimliga hyror inte minskar

genom exempelvis ombildningar av MKB:s hyresrätter i utsatta områden. Ett minskat antal hyresrätter med rimliga hyror riskerar dessutom att påverka kostnaderna för hemlösheten.

MKB:s uppgift som allmännyttigt bostadsföretag bör, enligt förvaltningen, 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.

Ansvariga

Petra West Stenkvist Enhetschef

Katarina Lindeberg Avdelningschef

Britt-Marie Pettersson Förvaltningschef