



Datum

2019-05-24

Vår referens

Lars G Larsson

Utvecklingssekreterare

lars.g.larsson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Motion från Emma-Lina Johansson om att ta ansvar för hemlösheten, STK-2019-477 ASN-2019-5732

Sammanfattning

Stadskontoret har berett arbetsmarknads- och socialnämnden tillfälle att yttra sig över aktuell motion som inkommit till kommunfullmäktige från Emma-Lina Johansson (V).

I motionen framförs yrkande att kommunfullmäktige beslutar att civilsamhället och ideella organisationer bjuds in att delta i arbetet med att utvärdera vilka behov som finns och planera för hur situationen med hemlöshet ska lösas, att staden åter börjar köpa in bostadsrätter i hela staden i syfte att lösa de mest akuta behoven av bostäder till hemlösa, att Malmö stad ska tillskriva regeringen om att förändra skattesystemet gällande boende så att hyresrätter inte längre straffbeskattas, att Malmö stad vid upplåtelse av tomträtter till bostadsbyggande ska villkora byggandet av hyresrätter i högre utsträckning än idag samt att MKB bygger nya permanenta lägenheter till rimliga hyror i högre takt än idag.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen redogör i ärendet för aktuella förhållanden kopplade till yrkandena.

Förslag till beslut

1. Arbetsmarknads- och socialnämnden godkänner yttrandet avseende motion från Emma-Lina Johansson (V) enligt förvaltningens förslag.
2. Arbetsmarknads- och socialnämnden skickar yttrandet till kommunfullmäktige.
3. Arbetsmarknads- och socialnämnden föreslår kommunfullmäktige att anse motionen besvarad.

Beslutsunderlag

- Följebrev Motion från Emma-Lina Johansson (V) om att ta ansvar för hemlösheten, STK-2019-477
- Motion från Emma-Lina Johansson (V) om att ta ansvar för hemlösheten, STK-2019-477
- G-ASN 190617 Tjänsteskrivelse Motion av Emma-Lina Johansson (V) om att ta ansvar för hemlösheten

Beslutsplanering

ASN presidieberedning 2019-06-05

Arbetsmarknads- och socialnämndens arbetsutskott 2019-06-13

Arbetsmarknads- och socialnämnden 2019-06-17

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige.

Ärendet

Emma-Lina Johansson (V) har i en motion yrkat att kommunfullmäktige beslutar att civilsamhället och ideella organisationer bjuds in att delta i arbetet med att utvärdera vilka behov som finns och planera för hur situationen med hemlöshet ska lösas, att staden åter börjar köpa in bostadsrätter i hela staden i syfte att lösa de mest akuta behoven av bostäder till hemlösa, att Malmö stad ska tillskriva regeringen om att förändra skattesystemet gällande boende så att hyresrätter inte längre straffbeskattas, att Malmö stad vid upplåtelse av tomträtter till bostadsbyggande ska villkora byggandet av hyresrätter i högre utsträckning än idag samt att MKB bygger nya permanenta lägenheter till rimliga hyror i högre takt än idag.

I motionen anges att kommunledningen har beslutat att gå med i FN-initiativet The Shift. Enligt motionen handlar The Shift om hur och varför fastighets- och bostadsspekulationer utarmar städer och tvingar människor bort från sina hem och att samhälleliga strukturer är orsaken till utvecklingen. Näringslivet och marknaden kommer inte att hitta lösningarna och om marknaden ges ansvar för bostadsförsörjningen uppstår problem vilka är oförenliga med en social bostadspolitik. I motionen hänvisas till att Hyresgästföreningen i en rapport angett att Skånes privata hyresvärdar i genomsnitt på varje betald hundralapp tjänar 20 kronor. I motionen skrivs att den som tror att det hos marknaden finns en vilja att lösa bostadsbristen har helt missförstått hur ekonomin fungerar. Det behövs en satsning på mer demokratiskt inflytande över bostadsmarknaden. Bostaden måste vara en social rättighet.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningens överväganden

Bostadsbristen är ett samhällsproblem som påverkar många hushåll i Malmö. Hemlösheten i Malmö har ökat på senare år och beror framför allt på en stor inflyttning av hushåll med låg betalningsförmåga och svag förankring på bostadsmarknaden och en bostadsmarknad med brist på bostäder och där möjligheterna att tillgodose bostadsbehovet för betalningssvaga hushåll är små. Det är stor brist på hyreslägenheter med hyror som hushåll med låga inkomster kan efterfråga.

Den ökande hemlösheten är en tydlig indikation på att en växande del av Malmös befolkning har svårt att efterfråga en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Kostnaderna för detta blir stora för samhället både direkt, i form av ökande kostnader för akuta boenden, och indirekt i form av långsiktiga konsekvenser för de individer som blir hemlösa. Att ha tillgång till en bostad är ett grundläggande behov. Det har betydelse för såväl den psykiska som fysiska hälsan och påverkar också möjligheterna att kunna arbeta och studera och i övrigt ha ett socialt liv. Det kan antas att bostaden och tillgång till ett tryggt hem har större betydelse för barn än för vuxna. Trygghet och kontinuitet är av grundläggande betydelse för barns utveckling och det är därför särskilt allvarligt om barn drabbas av hemlöshet.

Nedan kommenterar förvaltningen de förslag som anges i motionen.

- **Att civilsamhället och ideella organisationer bjuds in att delta i arbetet med att utvärdera vilka behov som finns och planera för hur situationen med hemlöshet**

ska lösas.

Samarbetet med civilsamhället och ideella organisationer är viktigt för att lösa problemen med hemlöshet och social utsatthet i Malmö. I olika sammanhang träffar förvaltningen och arbetsmarknads- och socialnämnden representanter för civilsamhället och ideella organisationer för att diskutera frågor om hemlöshet och bostadsmarknad.

Civilsamhället och ideella organisationer har deltagit i en workshop under arbetet med att ta fram förslag till program för att motverka hemlöshet och bidragit med värdefulla synpunkter och förslag på lösningar. I ”program för att motverka hemlöshet”, som är ute på remiss, föreslås att Malmö stad ska inrätta forum/kunskapsallians för att motverka hemlöshet och att samverka bland annat ska ske med ideella organisationer. Vidare finns i programmet en skrivning om eventuell samverka med frivilligorganisationer när det gäller att använda kommunala lokaler till akutboenden och liknande för hemlösa.

- **Att staden åter börjar köpa in bostadsrätter i hela staden i syfte att lösa de mest akuta behoven av bostäder till hemlösa.**

Serviceämnden har i uppdrag att förvalta Malmö stads befintliga bostadsrättsinnehav. Bostadsrätterna har köpts in efter beställning från andra förvaltningar. De senaste inköpen gjordes i april 2017 efter en beställning till målgruppen nyanlända invandrare som anvisats till kommunen enligt den så kallade bosättningslagen. 34 lägenheter köptes in för denna målgrupp. Efter en beställning i november 2015 köptes 24 lägenheter in för ungdomar som befann sig på behandlingshem eller i familjehem men som var färdigbehandlade och redo att flytta vidare till eget boende men som blev kvar på institutioner och i familjehem till ibland höga kostnader på grund av att de saknade en bostad.

Frågan om inköp av bostadsrätter diskuterades politiskt i början av 2017. Tekniska nämnden beslutade vid sitt sammanträde den 30 maj 2017 om att tills vidare upphöra med att hos serviceämnden göra beställningar av bostadsrättslägenheter för hemlöshetsändamål. Efter detta beslut har kommunen inte köpt in några nya bostadsrätter.

Förvaltningen anser att de bostadsrätter som Malmö stad äger fortsatt ska användas med kommunala andrahandskontrakt till hemlösa hushåll. De utgör en viktig resurs i Malmö stads hemlöshetsarbete.

I frågan om Malmö stad ska köpa in nya bostadsrätter måste hänsyn tas till flera olika faktorer. En sådan är att kommunen bör undvika att påverka priserna på bostadsrätter genom budgivning. Bostadsmarknaden i Malmö präglas av bostadsbrist och även om det varit en viss avmattning under hösten 2017 har priserna på bostadsrätter i Malmö ökat med nästan sex procent den senaste 12-månadersperioden.

Det är positivt att de lägenheter som Malmö stad i huvudsak använder för hemlösa hushåll är sådana som finns på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är en fördel om hushållen har möjlighet att överta lägenheten med eget förstahandskontrakt och bo på samma villkor som övriga hushåll i de fastigheter där lägenheterna är belägna. Det senare talar för att i första hand använda hyresrätter och vid behov öka tillgången på hyreslägenheter som kan användas för

hemlösa hushåll. Malmö stad har genom fastighets- och gatukontoret tillgång cirka 850 hyreslägenheter i det ordinarie bostadsbeståndet som efter en viss prövotid kan övergå till förstahandskontrakt (övergångslägenheter). Totalt har Malmö stad över 1 400 lägenheter av olika slag som hyrs ut med kommunala andrahandskontrakt (övergångs- och genomgångslägenheter). Under år 2018 anskaffade fastighets- och gatukontoret cirka 350 nya hyreslägenheter. Förvaltningen anser att kommunen i först hand ska möta behovet av lägenheter för hemlösa hushåll med kommunala kontrakt genom att anskaffa hyreslägenheter. Det finns dessutom en gräns för hur stor den sekundära bostadsmarknaden med kommunala andrahandskontrakt bör bli. Det är viktigt att den lokala bostadsmarknaden kan möta behoven av bostäder för strukturellt hemlösa hushåll på annat sätt än genom individuell biståndsbedömning inom ramen för socialtjänstlagen.

- **Att Malmö stad ska tillskriva regeringen om att förändra skattesystemet gällande boende så att hyresrätter inte längre straffbeskattas.**

Förvaltningen anser att frågan om beskattning av bostadssektorn inte ligger inom förvaltningens kompetensområde och kommenterar därför inte förslaget.

- **Att Malmö stad vid upplåtelse av tomrätter till bostadsbyggande ska villkora byggandet av hyresrätter i högre utsträckning än idag.**

Förvaltningen anser att det är viktigt med ett blandat bostadsbestånd i kommunen och att det finns bostäder av alla typer, storlekar och upplåtelseformer. Att kommunen ska verka för blandade upplåtelseformer framgår också av översiktsplanen och de bostadspolitiska målen, båda antagna av kommunfullmäktige. Hyresrätter med hyror som gör att de är tillgängliga för hushåll med svag ekonomi är särskilt viktiga för att minska antal hushåll som befinner sig i hemlöshet. Hushåll i hemlöshet har ofta en svag ekonomi och har inte möjlighet att efterfråga bostadsrätter eller att köpa småhus/ägarbostäder. För att öka möjligheten att efterfråga bostäder på bostadsmarknaden är det angeläget med insatser som förstärker människors möjligheter att försörja sig själva genom arbete eller på annat sätt.

Enligt stadsbyggnadskontorets lägesrapport för bostadsförsörjning byggstartades 3800 bostäder år 2018. Av dessa var 73 procent hyresrätter, 24 procent bostadsrätter och tre procent småhus/ägarbostäder. Under 2010-talet har hyresrätterna utgjort 60 procent av de byggstartade bostäderna. Under 2018 färdigställdes drygt 3 000 bostäder, varav 62 procent hyresrätter, 34 procent bostadsrätter och fyra procent småhus.

Förvaltningen kan konstatera att andelen byggstartade bostäder med hyresrätt ligger på en historiskt hög nivå. I vilken mån det är möjligt och önskvärt att öka andelen byggstartade hyresrätter ytterligare är en fråga som bygger på analys av bostadsmarknaden. Förvaltningen anser att det är viktigt att värna om hyresrätter med rimliga hyror och att hyresrätter i det befintliga beståndet renoveras på ett sådant sätt att hyreshöjningar blir rimliga och inte innebär att hyresgäster måste flytta.

- **Att MKB bygger nya permanenta lägenheter till rimliga hyror i högre takt än idag.**

MKB förvaltar knappt 24 000 lägenheter vilket motsvarar 32 procent av alla hyresrätter i Malmö. MKB är i kraft av sin storlek den dominerande aktören på stadens bostadsmarknad för hyresrätter. Under 2018 färdigställde bolaget 619 bostäder och enligt bolagets affärsplan för 2019 är planeringen att under året färdigställa närmare 1 000 bostäder. Ett sätt att bygga hyresrätter med rimliga hyror har varit att nyttja det statliga investeringsstödet för nyproduktion av hyresrätter. MKB har använt investeringsstödet till delar av sin nyproduktion.

Förvaltningen anser att det är viktigt att det byggs hyresrätter med rimliga hyror. MKB som allmännyttigt bostadsbolag ska ta ett särskilt ansvar för bostadsförsörjningen för grupper som har en svag ställning på bostadsmarknaden och i denna roll sträva efter att bygga hyresrätter med rimliga hyror. Även om det byggs många nya hyresrätter är det viktigt att ha i åtanke att den vanligaste hyreslägenheten i Malmö är en lägenhet i det befintliga beståndet som byggdes under det så kallade miljonprogrammet under 60- och 70-talen. Många av dessa fastigheter är nu i behov av renovering. Förvaltningen vill framhålla att det är viktigt att MKB, och andra fastighetsägare, renoverar lägenheterna på ett sådant sätt att hyresnivåerna kan hållas nere så att befintliga hyresgäster har råd att bo kvar och att nya hushåll har råd att efterfråga de lägenheter som blir lediga.

Ansvariga

Petra West Stenkvist Enhetschef

Katarina Lindeberg Avdelningschef

Britt-Marie Pettersson Förvaltningschef