



Datum
2019-04-16/2019-03-25

Adress
August Palms plats 1

Diarienummer
SBN-2018-1289

Yttrande

Till
Kommunstyrelsen

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

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Allan Widman (L) har i motion till kommunstyrelsen yrkat att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att ge förslag på hur ägardirektiven till MKB ändras så att överlåtelse av hyresfastigheter ska ske för att bredda utbudet av upplåtelseformer i områden där detta idag är alltför ensidigt. Stadsbyggnadsnämnden instämmer att en blandning av upplåtelseformer är eftersträvarnsvärt, men att omvandlingsstrategin medför en tydlig risk att delar av Malmös bostadsbestånd som fyller en viktig funktion försvinner. Stadsbyggnadsnämnden har i detta yttrande främst försökt att belysa förslaget konsekvenser utifrån olika aspekter.

Yttrande

Allan Widman (L) har i motion till kommunstyrelsen yrkat att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att ge förslag på hur ägardirektiven till MKB ändras så att överlåtelse av hyresfastigheter ska ske för att bredda utbudet av upplåtelseformer i områden där detta idag är alltför ensidigt. Widman pekar på boendesegregeringen som ett av Malmös viktigaste strukturella problem. Widman menar att hushåll i socialt utsatta delar av staden som vill bo kvar i sina områden men göra boendekarriär eller äga sin bostad idag har begränsade möjligheter eftersom bostadsbeståndet nästan uteslutande består av hyresrätter. Detta leder till att resursstarka hushåll söker sig till andra delar av staden.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att socioekonomisk bostadssegregering är en stor utmaning för Malmö. Mycket forskning och utredningar har visat att segregering har negativa konsekvenser både för staden och samhället som helhet och för individer (se t.ex. Kommissionen för ett socialt hållbart Malmös slutrapport). Widman benämner segregering som ett ”strukturellt problem” och stadsbyggnadskontoret vill understryka vikten av att tänka på segregering på ett strukturellt plan. Segregering skapas i en gemensam process i ett system som innefattar hela staden och alla dess invånare. För att förtydliga så är det två sidor av samma mynt att t.ex. betalningssvaga hushåll är koncentrerade i en del av staden och betalningsstarka hushåll är koncentrerade i en annan del. Många olika förutsättningar från hur, vad och var det byggs i staden till hushållens ekonomiska

förutsättningar och personliga och sociala val påverkar att en stad får ett segregerat boendemönster. För verklig förändring krävs arbete på många olika fronter.

En blandning av upplåtelseformer är eftersträvansvärt, men konsekvenserna och risker kring den socioekonomiska blandningen måste vara tydliggjorda inför ett sådant beslut. Utifrån målbilden att skapa en mer socialt blandad stad är det dock viktigt att dels verka för att *alla delar av staden blir mer blandade* och att påpeka att det finns *olika metoder* för att blanda staden. Några viktiga perspektiv av frågan lyfts nedan.

Viktigt att bevara bostäder i det billigaste beståndet

Det råder bostadsbrist i Sverige, kanske allra mest påtagligt i storstadsregionerna. Samtidigt är en tydlig trend att skillnaden mellan bostadsbehov och bostadsefterfrågan ökar. Hyresnivåer i nyproduktion, även i allmännyttan, är generellt höga och kan inte efterfrågas av mer betalningssvaga hushåll. Samtidigt pekar de flesta flyttstudier som gjorts på att nybyggnation ofta inte skapar flyttkedjor som skapar i vakanser i det billigaste bostadssegmentet. Eftersom det p.g.a. olika faktorer som bygg- och produktionskostnader idag bedöms svårt att bygga hyresrätter med lägre hyresnivåer blir nytillskottet av sådana bostäder litet. När befolkningen i Malmö gradvis ökar så fyller det befintliga beståndet av bostäder med lägre hyra en viktig funktion. En stor del av dessa bostäder finns ofta i de delar av staden som Allan Widman föreslår ska vara aktuella för omvandling till bostadsrätt. Att ett mindre antal hyresrätter skulle omvandlas till bostadsrätter i områden dominerade av hyresrätter skulle kunna vara positivt, men många av fastigheterna i de storskaliga miljonprogramsområdena är stora och en omvandling av varje fastighet skulle innebära en påtaglig minskning av antalet hyresrätter sett på områdesnivå. När de omvandlats skulle de oåterkalleligt vara borta från hyresbeståndet. Ökar omvandlingstrycket är risken att en betydande del av ett bostadsbestånd som fyller en viktig funktion i Malmös bostadsmarknad försvinner. Det är därför en tydlig risk att öppnande för omvandling till hyresrätt skulle leda till att för många bostäder i det billigaste hyressegmentet i Malmö skulle försvinna.

Att öppna för omvandling kan i delar av staden leda till mindre blandning

I Stockholm har det allmännyttiga bostadsbeståndet i olika perioder under 2000-talet tillåtits omvandlas till bostadsrätter. De utvärderingar inom forskningen som undersökt effekterna visar att det främst är i centrala, attraktiva lägen (där det finns ekonomiska incitament och en mer betalningsstark befolkning) som det blivit mycket omvandlingar. I de yttre förorterna med den typ av karaktär som Widman önskar förändra har intresset att omvandla varit lägre. Studierna visar även att omvandling till bostadsrätt tydligt lett till att betalningssvaga hushåll gradvis har bytts mot mer betalningsstarka i de fastigheter som omvandlats. Effekten i Stockholm har således varit att utbudet av allmännyttiga bostäder centralt i staden har minskat och att innerstaden har blivit mer ekonomiskt segregerad. Utifrån denna aspekt kan det vara viktigt att tydligt styra direktiven för vilka delar av MKBs bestånd som skulle vara aktuella för omvandling till bostadsrätt. I vissa delar av staden skulle en omvandling kunna innebära en positiv utveckling i form av stabilitet och ökad social blandning; i andra delar av staden är det kanske tvärtom de allmännyttiga bostäderna som bidrar till att *skapa* blandning.

Kompletterande bebyggelse är ett annat sätt att skapa social blandning

Att öka stadens blandning ur olika aspekter, däribland vad gäller boendetyper och upplåtelseformer, har under många år varit ett utpekat mål för stadsplaneringen i Malmö. Ett alternativ till omvandling kan vara att tydligare ge politiska direktiv till Malmö stad att verka för att komplettera områden dominerade av hyresrätter med bostadsrätter eller äganderätter.

Praktiska och grundläggande skillnader i upplåtelseformerna bostadsrätt och hyresrätt

Omvandlingar av privata hyresbestånd har skett i olika omgångar och olika omfattning under många år i Malmö. En omvandling och ett förvärv kan i första skedet bli en god affär för den nya bostadsrättsinnehavaren. Men utvecklingen på bostadsmarknaden kan även innebära att bostadsrätten stiger i värde p.g.a. högre efterfrågan. De omvandlade bostadsrätterna skulle då bli för dyra för att efterfrågas för hushåll med lägre inkomster.

En omvandling kan också innebära att nuvarande hyresgäster inte kan förvärva bostadsrätten. Den ombildade föreningen måste då ta ställning till huruvida den också skall agera som fortsatt hyresvärd. Dessa aspekter är viktiga att ta i beaktande i diskussionen huruvida det allmännyttiga bolaget skall omvandla delar av sitt bestånd eller inte.

Ordförande

.....
Sofia Hedén
.....

Nämndsekreterare

.....
Magnus Hillborg
.....

Moderaterna och Centerpartiet inkommer med en gemensam skriftlig reservation.

Vänsterpartiet inkommer med en skriftlig reservation.