

Kommunstyrelsen

Motion - Kommunal hyresgaranti

Motion den 17 oktober 2016 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen då kommunen möjliggör för byggande av hyresrätter på annat sätt än genom hyresgarantier. Förslaget att införa kommunal hyresgaranti förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som kommunfullmäktige inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Sammanfattning

Sidney Holm (MP) lämnade vid kommunfullmäktige sammanträde den 17 oktober 2016 en motion med förslag att kommunen ska lämna kommunal hyresgaranti samt att kommunen i avtal vid nya tomträttsavtal för hyreshus, att hyresvärden måste hyra ut lägenheter till sökande med kommunal hyresgaranti om de uppfyller alla andra krav utöver de

Controllerenheten föreslår att förslagen i motionen avslås. Den administration och ekonomiska risk som kommunal hyresgaranti innebär förutsätter en omprioritering av resurser som kontrollerenheten inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Förslagen i motionen

Motionären föreslår att Nacka kommun inför en kommunal hyresgaranti som ett verktyg för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och för att fler ska kunna få en första bostad.

Motionären föreslår även att Nacka kommun i nya tomträttsavtal för hyreshus reglerar att hyresvärden måste hyra ut lägenheter till sökande med kommunal hyresgaranti om de uppfyller alla andra krav utöver de ekonomiska.



Nacka kommun har inget kommunalt bostadsbolag. Motionären menar att de kommuner som har ett kommunalt bostadsbolag står bättre rustade för framtiden och att med ett kommunalt bostadsbolag minskar segregationen. Motionären hävdar även att hyresvärdar i Nacka kräver fast anställning och inkomster på tre till fyra gånger hyran och att det innebär att många av egen kraft inte kan skaffa en bostad i Nacka.

Motionären yrkar att Nacka kommun inför en kommunal hyresgaranti för att motverka segregationen och öka rörligheten på bostadsmarknaden. Motionären yrkar även på att kommunen går i borgen för de kommuninvånare som inte får något hyreskontrakt på grund av de privata bostadsbolagens högt ställda krav.

Enhetens utredning och bedömning

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Det kan till exempel handla om hyresgäster som är projektanställda och har regelbunden inkomst, men där hyresvärden kräver en tillsvidareanställning för att personen ska få ett hyreskontrakt.

Kommuner som väljer att lämna kommunala hyresgarantier kan få ett statligt bidrag för varje lämnad garanti. Det statliga bidraget för kommunala hyresgarantier ska stimulera kommunerna att ge stöd till hushåll som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det statliga bidraget administreras och betalas till kommunen från Boverket. Kommunen prövar och beviljar eller avslår en persons ansökan om hyresgaranti.

Kommuner som erbjuder hyresgaranti ansöker hos Boverket om statligt bidrag motsvarande hyresgarantin. Det statliga bidraget är 5 000 kronor per hyresgaranti. 2016 beviljades 18 kommuner ersättning för kommunal hyresgaranti, totalt 830,000 kronor. Cirka 89% av garantier som Boverket ersatt avser lägenheter i kommunala bostadsbolag och 15% avser hyresgarantier lämnade till hyresgäster mellan 18-24 år ¹.

En kommunal borgen innebär en ekonomisk risk för kommunen. Betalar inte hyresgästen sin hyra blir kommunen betalningsansvarig.

Nacka kommun har det yttersta ansvaret för samhällsplaneringen och ansvarar för bostadsförsörjningen inom territoriet. Kommunen har ett starkt styrmedel över markanvändningen eftersom det finns ett kommunalt planmonopol.

Kommunfullmäktige antog den 18 april 2016 ”Program för markanvändning” (KFKS 2016/153-003). Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt

¹ Källa: <http://www.boverket.se/contentassets/7512d3199e23444c92825dfcac6e31ce/statistik-hyresgarantier-per-2016-11-30-webb.pdf>



markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Programmet gäller för all kommunal verksamhet. Programmet fastställer att kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen. Fastighet för hyresrättslägenheter ska i första hand upplåtas med tomträtt.

Programmet tydliggör att kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter. Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål.

Mer kraft behöver ägnas åt att skapa lägenheter som personer med lägre inkomster har råd med, och fler "Första bostaden"-koncept för studenter, nyanlända, ungdomar och andra behövs. Nacka ska ha en stark och balanserad tillväxt och tillväxten ska vara ekologisk, social och ekonomiskt hållbar på kort och lång sikt.

I beredningen av motionen "Boende till överkomligt pris – ett måste för en socialt hållbar stad" (behandlandes av kommunfullmäktige i samband med mål och budget den 26 november 2015) bedömde Enheten för strategisk stadsutveckling att den modell Nacka arbetar efter, det vill säga att via avtal reglera olika typer av bostäder och upplåtelseformer, har mycket goda förutsättningar att fungera väl – även på sikt. Enheten har ansvar att följa upp hela stadsutvecklingen vilket även innefattar kommunens arbete med att få fram hyresrätter. Genomförandeplaneringen för exempelvis västra Sicklaön bygger på att kommunen arbetar vidare med att fram hyresrätter på marknadsmässiga villkor.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Controllerenhetens förslag till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Administrationen av hyresgarantin och risken att kommunen får betala hyror för hyresgäster som inte betalar hyran i tid innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Controllerenhetens förslag till beslut innebär inga konsekvenser för barn

Bilaga

Motion Kommunal hyresgaranti för en humanare bostadsmarknad



Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Controller
Controllerenheten