



Diarienummer: KS.2014.163

Datum: 2015-11-02

Kommunchef Björn Järbur

E-post: bjorn.jarbur@ale.se

Kommunstyrelsen

Svar på motion - Sälj Bostadsbolaget AB Alebyggen

Aledemokraterna har genom Jan A Pressfeldt motionerat för att 99 % av AB Alebyggens aktier skall säljas.

Förvaltningens bedömning är att Ale kommun behöver ett allmännyttigt bostadsföretag för att möta behovet bland kommunens invånare.

Kommunens ambitioner att växa de kommande åren ökar behovet av att ha ett kommunägt bostadsbolag som kan komplettera de bedömningar som privata aktörer kan göra med andra utgångspunkter, ofta mer kortsiktiga företagsekonomiska.

De ekonomiska möjligheter som en försäljning skulle innebära är, speciellt med dagens ränteläge, osäkra. Att satsa ett engångsbelopp för att höja de årliga driftskostnaderna rekommenderas inte.

Förvaltningen anser med ovanstående som utgångspunkt att motionen bör avslås.

Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att avslå motionen

Björn Järbur

Kommunchef

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2015-11-02.
- Motionen

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering

Alexandra von Schéele

Bakgrund

Aledemokraterna har genom Jan A Pressfeldt 2014-09-01 § 100 motionerat om att AB Alebyggens aktier skall försäljas till 99 %

Huvudmotiven i motionen är att:

- Den ekonomiska planering som tidigare gjordes på hela beståndet inte längre är tillåten
- Borgensavgifter måste tas ut för att säkerställa konkurrensneutralitet
- Kommunen kan inte längre detaljstyra bolagen
- Det finns inte längre några sociala skäl till att behålla bolaget
- En försäljning skulle ge en intäkt som kan användas till att långsiktigt finansiera ökade kostnader inom skolan
- Kommunen har sedan tidigare tagit ställning för att i samarbete med Rikshem utreda möjligheterna till ett samägt bolag för kommunens fastigheter.

Den 1 januari 2011 trädde den nya lagen om allmännyttiga kommunal bostadsaktiebolag (2010:879) i kraft. Lagen anger att Allmännyttan skall verka i ett allmännyttigt syfte och samtidigt agera enligt affärsmässiga principer.

Konsekvenserna av den nya lagstiftningen har blivit att Sverige är det enda land i EU som inte har någon form av undantag för socialt boende. Bostadssituationen har samtidigt försvårats genom att efterfrågan är mycket större än tillgången.

Ett stort tvärvetenskapligt forskningsprojekt under ledning av Tapio Salonen har värderat situationen på den svenska bostadsmarknaden och särskilt fokuserat på de allmännyttiga bostadsaktiebolagen. Resultaten kan läsa i separata forskningsrapporter men också i boken "Nyttan med allmännyttan" Salonen, T. Red. (2015) Liber.

De viktigaste slutsatserna i forskningen är:

- Allmännyttan står inför ett strategiskt val att välja antingen anpassning, motstånd eller systemskifte
- Det finns spelteoretiska resonemang som visar varför det är rationellt för de privata fastighetsägarna att avvakta att bygga och att det därmed finns behov av offentliga aktörer som bygger och tar ekonomiska risker
- Rättsvetenskaplig analys visar att det finns möjligheter för allmännyttan att kombinera samhällsnytta och affärsmässighet inom EU:s regelverk. Anledningen till att denna diskussion uppstått är att man försöker undanröja svåra politiska frågor genom att hänvisa till EU:s regelverk
- Privata fastighetsägare i allt större utsträckning använder Corporate Social Responsibility för att förbättra sin publicitet och därmed konkurrenskraft. Denna strategi kan också

användas av allmännyttiga företag.

- I allmännyttan idag arbetar man på väldigt många olika sätt med socialt ansvar. Detta går ibland mycket längre än lagens formuleringar
- Lokalpolitiken gör vidare tolkningar av allmännyttans roll i många kommuner speciellt i de som har en stor allmännytta
- Allmännyttan har med de nya reglerna anpassat sig till att använda samma redovisningstekniska former som de privata bostadsägarna. Detta har inneburit att man bygger i samma områden och med samma kostnad. Samtidigt behöver det inte vara så genom att tydligt ta ställning till att man är mera långsiktig, ej beroende på dagvärden kan lönsamhet nås även i exempelvis ytterområden.

Alebyggen AB har 2015 fått nya ägardirektiv som tydligt beskriver bolagets roll i expansionen av Ale. Direktivet anger att bolaget skall producera minst 50 hyreslägenheter per år. Alebyggen är en av de viktigaste aktörerna för att Nödinge och Älvängen skall växa i enlighet med Fullmäktiges prioriteringar. Alebyggen är också den största ägaren av hyresrätter i kommunen

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Försäljning av Alebyggen AB skulle ge en realisationsvinst. En del av vinsten skulle beskattas. Med dagens låga ränta är det osäkert under hur lång tid kvarstående belopp skulle kunna användas till kostnadshöjande åtgärder inom skolan.

Samtidigt är Alebyggen kommunens viktigaste samarbetspartner när det gäller att hitta "Housing First" lösningar till Alebor som behöver samhällets initiala stöd för att självständigt etablera sig på bostadsmarknaden. Det är idag inte möjligt att säkerställa att denna möjlighet skulle kvarstå över tid. De ekonomiska konsekvenserna av att inte kunna erbjuda Bostad först lösningar skulle bli kännbara för kommunen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att det under flera år funnits en stark trend mot att se Allmännyttan som vilket privat bolag som helst. Med det synsättet finns det inte något behov av att äga ett kommunalt bostadsbolag.

Forskningsgenomgången av hur andra kommuner gör samt hur man kan se på allmännyttan avseende att kombinera samhällsnytta och affärsmässighet ger helt andra möjligheter.

Förvaltningens bedömning är att Ale kommun behöver ett allmännyttigt bostadsföretag för att möta behovet bland kommunens invånare.

Kommunens ambitioner att växa de kommande åren ökar behovet av att ha ett kommunägt bostadsbolag som kan komplettera de bedömningar som privata aktörer kan göra med andra utgångspunkter, ofta mer kortsiktiga företagsekonomiska.

De ekonomiska möjligheter som en försäljning skulle innebära är, speciellt med dagens ränteläge, osäkra. Att satsa ett engångsbelopp för att höja de årliga driftskostnaderna rekommenderas inte.

Förvaltningen anser med ovanstående som utgångspunkt att motionen bör avslås.