



Diarienummer: KS.2016.167

Datum: 2016-10-12

Kommunchef Björn Järbur

E-post: bjorn.jarbur@ale.se

Kommunstyrelsen

Svar på motion Moderaterna - Försäljning av Alebyggen

Moderaterna har genom Mikael Berglund i motion föreslagit att sektor kommunstyrelsen får i uppdrag att utreda om Ale kommun bör vara ägare till hela eller delar av Alebyggen AB, och lägga fram en långsiktig plan för hur vi får en bredare bostadsmarknad.

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.

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

Genom ägarsamråd har ett nytt ägardirektiv tagits fram baseras både på kommunens behov och Alebyggens förutsättningar.

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

- Tjänsteutlåtande2016-10-12
- Motionen

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering

Alexandra von Schele
Alebyggen

Motionären

För kännedom

Bakgrund

Moderaterna har genom Mikael Berglund i motion föreslagit att sektor kommunstyrelsen får i uppdrag att utreda om Ale kommun bör vara ägare till hela eller delar av Alebyggen AB, och lägga fram en långsiktig plan för hur vi får en bredare bostadsmarknad.

Huvudmotiven i motionen är att:

- Flera yttre faktorer har förändrats och kommunen bör ompröva om det är det mest effektiva och framtidssäkra sättet att driva samhällsutveckling och skapa ett brett bostadsutbud med ett kommunalt bostadsaktiebolag.
- Intresset för att etablera sig och för att bygga i Ale har ökat kraftigt de senaste åren
- Alebyggens dominanta ställning på vår marknad är hämmande.
- Lagstiftning har ändrats, vilket påverkar vilka direktiv och viken styrning ägaren, Ale kommun, kan ge bolaget.
- Om fastighetsbeståndet delades upp i flera delar för att sedan säljas till flera olika fastighetsbolag så skulle förutsättningar skapas för att få flera stora aktörer att snabbt bli verksamma lokalt i Ale.
- Ale skulle må bra av en mångfald av fastighetsägare

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.

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 hos privata värdar. De ekonomiska konsekvenserna av att inte kunna erbjuda Bostad först lösningar skulle bli kännbara för kommunen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen delar motionärens bedömning att Ale skulle må bra av att flera större privata ägare

av hyresfastigheter etablerade sig i Ale. Detta bör ske genom att erkänt duktiga bolag, med hyresrätt som specialitet, erbjuder möjligheter att etablera sig i första hand när Älvängen och Nödinge utvecklas till attraktiva småstäder. Kommunen äger numera mark i båda orterna som medger etablering antingen inom konsortier eller genom markanvisning. Ett stort antal företag med denna profil har redan, som motionären pekar på, kontaktat kommunen och visat ett stort intresse för att snabbt komma igång med etablering. Försäljning av delar eller hela Alebyggen skulle kunna snabba på denna process men är ingen absolut förutsättning.

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.

Möjligheten att använda allmännyttan för att lösa de bostadsbehov som inte marknaden självklart tar ansvar för fullt ut bör utnyttjas. Förvaltningen bedömer att detta är en mer fördelaktig väg än den som övriga Europa valt med utpekade sociala kontrakt. Den senaste tidens svåra bostadssituation för alla skapar ett större tryck och kräver ökade volymer av bostadslösningar med kommunen som en delintressent.

Vid en avvägning av att snabbt öka antalet aktörer på hyresmarknaden och att säkert kunna lösa bostadsbehovet för ett antal Alebor och anvisade flyktingar är det förvaltningens bedömning att det är bäst både ur ett mänskligt perspektiv och ett ekonomiskt att behålla en stark allmännytta. Ett betydligt mindre Alebyggen jämfört med idag skulle inte ha samma möjlighet att svara upp på kommunens behov av bostadsförsörjning för utsatta grupper.

Förvaltningens bedömning är att Ale kommun behöver ett allmännyttigt bostadsföretag för att möta behovet bland kommunens invånare. På sikt kan delar av bolaget försälas framförallt för att öka den egna möjligheten till finansiering av nya strategiska etableringar av hyresrätter.

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.

Det bästa sättet att svara upp på kommunens behov och samtidigt utveckla Alebyggen bör ske i de ägarsamråd som regelbundet hålls mellan representanter för kommunen och Alebyggens ledning.

Förvaltningen anser med ovanstående som utgångspunkt att motionen bör avslås.