



Motion 2015-11-02

Motion från Thomas Elevant, Miljöpartiet de gröna och Janne Boman, Socialdemokraterna i Täby :

Behåll de få hyresrätter som finns i kommunen

Bakgrund

Det finns ett stort behov av fler hyresrätter i kommunen för personer som ej har ekonomisk möjlighet att köpa en bostadsrätt. Detta kan t ex gälla ungdomar, barnfamiljer och ensamstående. Andelen hyresrätter har succesivt minskat i Täby p g a att fastighetsägare har förvandlat hyresrätter till bostadsrätter. Kommunen behöver fler hyresrätter och den av alliansen uttalade ambitionen att höja andelen med hjälp av ökat antal hyresrätter vid nybyggnation välkomnas.

Täby behöver långsiktiga och aktiva fastighetsägare som även erbjuder hyresrätter till alla täbybor i alla faser i livet. Det ska vara valfrihet i val av bostadsform.

Nuläget

Ett antal nybyggda hyresrätter har förverkligats under senare tid vilket Miljöpartiet och Socialdemokraterna välkomnar. Emellertid är avtalen utformade så att upplåtelseformen kan ändras fritt och utan större svårighet. I ett typfall framgår av köpe- och exploateringsavtalet att byggherren skall lämna en garanti om en ersättning om 400.000 per lägenhet för ”hyresrätternas uppförande och långsiktiga bestående” i 15 år.

Under garantitiden

Vi anser att garantin är ett alltför svagt skydd mot omvandling till bostadsrätter eller ägandelägenheter inom loppet av 15 år. Beloppet är för lågt och avhåller knappast från ombildning. Som jämförelse kan nämnas att en normalstor bostadsrätt i Täby betingar ett pris på ca. 3,5 mnkr. Efter halva garantitiden och en prisökningstakt på 5% per år (16% sep 2014-aug 2015) blir marknadspriset för en sådan bostadsrätt ca. 4,5 miljoner kronor. Om dessutom inflationen är 2,5 % reduceras värdet på tilläggsbeloppet till ca. 320.000 kr i dagens penningvärde.

I realiteten blir värdet av tilläggsbeloppet därmed inte högre än typiska skillnader mellan utgångspris och slutpris vid en försäljning. För en fastighetsägare är det således, i dagsläget, mer fördelaktigt att omvandla hyresrätter till en bostadsrättsförening än att bibehålla hyresrätterna under fastighetens livstid. Hyresrätterna riskerar därmed att gå förlorade.

Efter garantitiden

Vid förvärvet av mark ger kommunen byggherren vanligtvis en ansenlig rabatt på markpriset i utbyte mot att upplåtelseformen behålls i 15 år. Om hyresrätterna omvandlas till bostadsrätter måste dessa ersättas med nya hyresrätter och kommunen får sälja ut ny mark till rabatterade priser om



andelen hyresrätter skall behållas. Om tidsgränsen i markprisavtalet i stället tas bort kan andelen hyresrätter i beståndet upprätthållas eller öka över tid med färre rabatterade markaffärer och därmed lägre intäktsbortfall för kommunen som följd. Vi anser därför att det även finns ekonomiska incitament för kommunen att se över möjligheterna och konsekvenserna av att i framtida avtal slopa tidsgränsen.

Sammanfattning

Med dagens bostadsmarknad och de villkor som markförsäljningsavtalen gällande byggande av hyresrätter har är det alltför lätt att omvandla hyresrätter till bostadsrätter. Med en ambition att upprätthålla eller även öka andelen hyresrätter måste förlorade hyresrätter ersättas till priset av rabatterade markförsäljningar varvid kommunen går miste om intäkter. Vi efterlyser ett effektivare sätt att behålla hyresrätterna under tider jämförbara med husets livslängd. Ett slopande av tidsgränsen i garantiavtalet bör över tid resultera i en större andel hyresrätter och med färre rabatterade markförsäljningar och därmed mindre intäktsbortfall för kommunen som följd.

Olägenheterna med förlorade hyresrätter skulle kunna lösas genom att ett kommunalt bostadsbolag bildas, ett förslag som förts fram av bl.a. MP och S vid ett flertal tillfällen.

Yrkande

Vi yrkar att kommunen ser över villkoren för försäljning av mark avsedd för hyresrätter med ett tydligt mål att hyresrätterna ska förbli hyresrätter under fastighetens livslängd

För Miljöpartiet de gröna i Täby kommun

För Socialdemokraterna i Täby

Thomas Elevant (MP)

Janne Boman (S)