

Stiftelse för ett tryggare Malmö

Hemställan till Kommunfullmäktige

Innehåll

Hemställan.....	2
Trygghet och sociala investeringar – MKB:s möjligheter att bidra till Malmös utveckling	3
Helhetsperspektiv och långsiktighet	3
Ett långsiktigt hållbart Malmö startar med barn och ungdomar	3
Samarbete mellan olika delar av samhället	4
Stiftelsen.....	4
Allmännyttig stiftelse som säkrar långsiktighet och möjliggör samarbeten.....	4
En gemensam stiftelse	4
Stiftelsens organisation och ekonomi	5
Stiftelsens verksamhet	6
Åtgärder utöver stiftelsen	7

Hemställan

Malmö är en offensiv stad som med stor beslutsamhet antar de utmaningar som skapar hinder för utveckling. Ett sådant hinder är delningen av staden med stora skillnader vad gäller boende, arbete, hälsa och utbildning – områden som samtliga ingår i Agenda 2030. Som ett led i att möta dessa utmaningar och bidra till målen i Agenda 2030, har MKB genom Culture Casbah tagit initiativ till ett omfattande arbete för stadsinnovation och vitalisering av ett bostadsområde från 60-talet. Initiativet resulterade i en affär där MKB tillsammans med tre privata fastighetsbolag bildade ett nytt fastighetsbolag, Rosengård Fastighets AB. MKB:s försäljning av lägenheter till Rosengård Fastighets AB i samband med stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah gav en reavinst om cirka 600 miljoner kronor. 100 miljoner kronor av dessa har MKB avsatt för investeringar i trygghetsskapande och sociala insatser. Hemställan avser en värdeöverföring om upp till 50 miljoner kronor av de avsatta medlen, varav 21 miljoner kronor i ett första skede.

MKB är en stor fastighetsägare räknat i fastighetsvärde och antal lägenheter. MKB är också en stor fastighetsägare räknat i ansvarstagande för Malmös utveckling och har ägarens uppdrag att tillsammans med andra aktörer utveckla sociala innovationer, stärka bostadsområden och bostadsmarknad i Malmö, motverka boendesegregation och främja integration. Under flera decennier har MKB arbetat aktivt med sociala projekt och trygghetsskapande insatser, ett arbete som bolaget nu önskar utveckla och fördjupa.

MKB:s bedömning är att användningen av de avsatta medlen bör ha ett långsiktigt perspektiv och att samarbete ska sökas med andra aktörer, inte minst privata fastighetsägare, vid utformning och genomförande av insatser. För att säkra långsiktigheten bedömer MKB att delar av de avsatta medlen bör placeras i en allmännyttig stiftelse.

Efter att ha fört samtal med ett par fastighetsägare kring möjligheterna att tillsammans bidra till Malmös utveckling har i ett första skede ett konkret samarbete vuxit fram med Fastighets AB Trianon. Tillsammans med Fastighets AB Trianon och flera av dess största ägare har MKB enats om att bilda en allmännyttig stiftelse, till vilken ytterligare aktörer kommer att bjudas in. Bildandet av stiftelsen innebär ett gemensamt och långsiktigt åtagande att stärka social hållbarhet i Malmö.

Stiftelsen bildas genom att MKB och Trianon och flera av dess huvudägare utfärdar ett gemensamt stiftelseförordnande och genomför en förmögenhetsdisposition. Förmögenhetsdispositionen innebär för MKB:s del att en värdeöverföring enligt Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag görs från MKB till stiftelsen, för vilket krävs kommunfullmäktiges godkännande.

- *MKB hemställer om kommunfullmäktiges godkännande att göra en värdeöverföring om upp till 50 miljoner kronor till en allmännyttig stiftelse som ska ha till ändamål att främja integration och social sammanhållning, omsorg om barn och ungdom, trygghet för boende och annan likvärdig verksamhet.*
- *MKB hemställer om kommunfullmäktiges godkännande att vidta erforderliga åtgärder för att verkställa bildandet av en stiftelse och genomföra värdeöverföringen.*
- *Åtgärder som vidtas enligt ovan ska om MKB:s stämman ej fattat beslut i ärendet villkoras av att stämman godkänner bildandet av stiftelse och värdeöverföringen.*

Trygghet och sociala investeringar – MKB:s möjligheter att bidra till Malmös utveckling

Helhetsperspektiv och långsiktighet

MKB är Malmös största fastighetsägare. Nära var sjätte malmöbo bor idag i någon av MKB:s fastigheter. Bolaget uppbär genom sin storlek och allmännyttiga status ett stort ansvar för en hållbar utveckling av Malmö.

MKB:s särskilda ägardirektiv anger också tydligt att bolaget inom ramen för sin affärsmässighet ska ta ett stort och aktivt bostadssocialt ansvar. Av detta framgår bland annat att MKB på lämpligt sätt ska utveckla sociala innovationer och aktivt motverka boendesegregation, främja integration och jämställdhet och bekämpa diskriminering. Arbetet ska bedrivas tillsammans med andra hyresvärdar och aktörer på området i tät dialog med kommunens förvaltningar.

MKB:s roll som stor fastighetsägare i de delar av Malmö som har problem med utanförskap och otrygghet, ger bolaget särskilda möjligheter att arbeta med sociala investeringar. Bostaden är navet i en människas liv och MKB har ofta en mångårig och generationsöverskridande relation till kunderna. För fastighetsbolag är trygghetsfrågorna särskilt angelägna eftersom de så tydligt bidrar till ett områdes utveckling och till de boendes trivsel. När människor trivs och bor kvar länge i ett område ökar tryggheten och kundnöjdheten.

MKB vill aktivt bygga Malmö helt och bidra till stadens socialt hållbara utveckling. Arbetet med social hållbarhet har även naturliga kopplingar till MKB:s mångåriga fokus på fastighetsnära förvaltning, liksom till den pågående intensifieringen av arbetet mot oriktiga hyresförhållanden. Under flera decennier har MKB varit ledande inom sociala investeringar och genomfört stora satsningar lokalt i bolagets bostadsområden med exempelvis läxhjälp, praktikplatser och självförvaltning. Nyckelord för arbetet har varit trygghet, skola och arbete. Insatserna har bidragit till ökad trygghet i bolagets bostadsområden, samtidigt som de varit affärsmässigt motiverade.

MKB:s avsikt är att ytterligare fördjupa och utveckla arbetet med trygghet och sociala investeringar vidare. Att göra en stor investering i trygghetskapande och sociala insatser innebär en unik möjlighet att arbeta långsiktigt för ökad trygghet i MKB:s områden och därmed i förlängningen för hela Malmö. Investeringen möjliggör också ett tydligare helhetstänk i genomförandet och möjlighet till långsiktiga samarbeten med andra viktiga aktörer för Malmös utveckling, såsom andra fastighetsägare, privata företag och idéburna organisationer.

Ett långsiktigt hållbart Malmö startar med barn och ungdomar

Investeringen i en stiftelse är en långsiktig satsning för ett hållbart Malmö. Därmed är det naturligt att utgå från dem som ska växa upp och leva i staden.

Malmö är idag en delad stad med stora skillnader i levnadsvillkor vad gäller boende, arbete, hälsa och utbildning. Statistiken talar sitt tydliga språk vad gäller exempelvis förväntad livslängd, gymnasiebehörighet och försörjningsstöd. Skillnaderna blir särskilt tydliga när situationen för barn jämförs mellan olika delar av Malmö, något som dagligen syns i MKB:s bostadsområden.

Därför kommer MKB att verka för att stiftelsen får ett särskilt fokus på att stödja barns och ungdomars uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter, i samarbete med skolor och idéburna organisationer. Även jobbskapande initiativ kommer att initieras med syfte långsiktigt stärka möjligheterna till arbete och egen försörjning.

Samarbete mellan olika delar av samhället

Förbättringar inom den bosociala miljön leder till stora vinster för den enskilde såväl som för samhället och för fastighetsägare. MKB:s uppfattning är dock att utmaningarna inte bäst löses av en part utan i samarbete där många parter såsom fastighetsägare, kommun, idéburen sektor och näringsliv deltar. MKB ser tydliga vinster med ett stärkt helhetsperspektiv och mera samarbete. Genom att bilda en allmännyttig stiftelse, inledningsvis tillsammans med Trianon och framöver också med andra aktörer, vill MKB utveckla ett innovativt samarbete som även inkluderar idéburen sektor och övriga näringslivet.

Det är MKB:s övertygelse att såväl fastighetsmarknaden som Malmö i stort gynnas av denna typ av samarbete. Utöver den långsiktiga målsättningen att bidra till en hållbar utveckling i Malmö, menar MKB att de planerade sociala investeringarna dessutom är affärsmässigt motiverade för såväl MKB som för Trianon och övriga privata aktörer som knyts till arbetet. Det ligger i både MKB:s och Trianons intresse att trygghet och socioekonomisk situation för bolagens kunder stärks. MKB:s bedömning är att insatserna även kommer att ha positiv företagsekonomisk påverkan på både kort och lång sikt. Kortsiktigt finns goda förutsättningar för att påverka utgifter relaterade till underhåll, omflyttning och skadegörelse i områdena där insatserna genomförs. På lång sikt ökar bostadsområdenas attraktivitet och därmed bolagets fastighetsvärden.

Stiftelsen

Allmännyttig stiftelse som säkrar långsiktighet och möjliggör samarbeten

För att säkra långsiktigheten och underlätta konkreta samarbeten med andra aktörer bedömer MKB att delar av de avsatta medlen efter Culture Casbahaffären bör placeras i en allmännyttig stiftelse. Det faktum att den föreslagna stiftelsen blir en separat organisation som är skild från MKB, bedöms stärka förutsättningarna att ingå ytterligare överenskommelser om samarbete och medfinansiering med andra privata fastighetsbolag, företag eller idéburna organisationer.

En gemensam stiftelse

MKB:s och Trianons gemensamma ambition är att även inkludera andra aktörer i samarbetet, exempelvis andra fastighetsägare. Samarbetet med andra aktörer kommer att sökas på två nivåer. Dels samarbeten där andra aktörer blir del i och ges medinflytande över stiftelsen genom en substantiell värdeöverföring, dels genom konkreta samarbetsavtal och samfinansiering för enskilda insatser.

I detta första skede kommer MKB och Trianon tillsammans med bolagets nedan angivna ägare som instiftare att göra en värdeöverföring om vardera 21 miljoner kronor. Återstoden av den värdeöverföring som MKB hemställer om godkännande för reserveras för att MKB ska ha möjlighet att matcha framtida kapitaltillskott till stiftelsen från andra fastighetsägare eller företag. Parternas sammanlagda värdeöverföringar uppgår till totalt 42 miljoner kronor som fördelas enligt nedanstående.

- MKB Fastighets AB 21 miljoner kronor

Från Trianons sida en sammanlagd värdeöverföring om 21 miljoner kronor:

- Fastighets AB Trianon 9 miljoner kronor
- Briban Invest AB 5 miljoner kronor
- Olof Andersson Förvaltnings AB 5 miljoner kronor
- Cedelma AB 1 miljon kronor
- AB Grenspecialisten 1 miljon kronor

För att bilda en stiftelse ska stiftarna, i detta fall MKB, Trianon och dess ovan angivna ägare, utfärda ett stiftelseförordnande och genomföra en förmögenhetsdisposition. Stiftelseförordnandet ska innehålla en förklaring från stiftarnas sida att dessa för ett bestämt ändamål vill skapa en varaktig och självständig förmögenhet. Det ska också framgå av förordnandet vilken egendom som stiftarna har för avsikt att skjuta till när stiftelsen bildas. Den stiftelseform som är aktuell för den tänkta verksamheten är allmännyttig stiftelse.

Av stiftelseförordnandet kommer att framgå att stiftelsen ska ha till ändamål främja följande allmännyttiga ändamål:

- *Integration och social sammanhållning*
- *Omsorg om barn och ungdom*
- *Trygghet för boende*
- *Annan med ovanstående likvärdig verksamhet*

Stiftelsens stadgar kommer i enlighet med lagens krav på allmännyttiga stiftelser ange stiftelsens ändamål samt destinatärskrets och hur fullföljdskravet ska uppfyllas.

Stadgarna kommer vidare att ange att stiftelsens styrelse ska ha lägst sju ledamöter varav tre utses av MKB och tre av Trianon. För styrelsens första mandatperiod utser MKB och Trianon gemensamt den ledamot som ska vara styrelsens ordförande. För efterföljande mandatperioder utses ordförande av styrelsen. Ordförande har vid lika röstetal utslagsröst.

Stiftelsens stadgar kommer vidare att ange att styrelsen ska verka för att ytterligare kapital tillförs stiftelsen och att en sådan donation kan följas av en utvidgning av styrelsen där donatorn ges möjlighet till representation.

Värdeöverföringen från MKB till stiftelsen kräver godkännande av stämma och kommunfullmäktige och sker inom ramen för Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (AKBL). I lagens §5 anges att en värdeöverföring av överskott som uppstått under föregående räkenskapsår får ske om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Stiftelsens organisation och ekonomi

Stiftelsens styrelse kommer att besluta om vilka insatser som ska göras, var dessa ska utföras samt med vem/vilka andra aktörer samarbete ska sökas. Styrelsen utser en verksamhetsansvarig och uppdrar därefter åt denne att säkerställa genomförandet av de insatser som beslutats.

De insatser som stiftelsen beslutar att genomföra finansieras av stiftelsens kapital och avkastning. Eventuellt söks samarbeten och gemensam finansiering tillsammans med i första hand andra

fastighetsägare med verksamhet i samma område, men även med andra företag. Sådana samarbeten regleras i separata samarbetsavtal. Genomförandet av insatserna ska som utgångspunkt ske via stöd till och samarbetsavtal med idéburna organisationer. Stiftelsen får även bedriva verksamhet i egen regi.

Målsättningen är att stiftelsen ska genomföra insatser motsvarande cirka fyra miljoner kronor per år minst till år 2030. Förvaltningen av kapitalet kommer att ske utifrån ett etiskt och hållbart perspektiv enligt samma principer som används för statligt bildade stiftelser och fonder så att riskerna begränsas och möjligheterna till god avkastning tillvaratas.

Bedömningen är att stiftelsen sannolikt inte kommer att beskattas för tillskottet från MKB. Avdragsrätt för MKB bedöms troligtvis inte föreligga men möjligheterna kommer att undersökas.

Stiftelsens verksamhet

Stiftelsens konkreta verksamhet ska överensstämja med de ändamål som listas i stiftelseförordnandet och regleras av stiftelsens stadgar. Verksamheten kommer att innebära en vidareutveckling av det arbete med sociala insatser som instiftarna redan bedriver sedan många år. Storleken på satsningen och den längre tidshorisonten ger möjlighet att skala upp och utveckla arbetet.

Utgångspunkt för insatserna kommer vara trygghet, skola och arbete. Insatserna kommer att ha ett fokus på barn och ungdomar och på att samla flera insatser i ett kluster på en och samma plats, inledningsvis i Rosengård och Lindängen-Hermodsdal-Nydala, där de bildande bolagen har betydande verksamhet. I båda dessa områden är utmaningarna avseende trygghet, skola och arbete stora samtidigt som både MKB och Trianon bedömer möjligheterna att genom gemensamma och långsiktiga insatser åstadkomma skillnad vara goda. Rosengård och Lindängen-Hermodsdal-Nydala är båda områden av stor betydelse för stadens sociala och ekonomiska utveckling. MKB:s och Trianons gemensamma målsättning är att bidra till hela Malmös utveckling genom stiftelsens satsningar i dessa båda områden.

MKB:s ambition är att insatserna ska ha ett helhetsperspektiv som utgår från barn och ungas tillvaro och behov över hela dygnet. Stiftelsen möjliggör insatser i anslutning till skolan, i den fysiska miljön, i familjen och på fritiden. Det kan göras både genom direkta insatser, men också via att stödja föräldrarna eller genom övergripande trygghetsskapande insatser. Insatserna ska ha en kompensatorisk ansats där syftet är att komplettera – snarare än överlappa - skola och andra kommunala förvaltningars uppdrag. För bästa resultat söks nära dialog med stadens förvaltningar.

Målet är att betrakta insatserna som investeringar, snarare än som tidsbegränsade projekt, med målsättningen att bidra till ett stärkt civillsamhälle i de områden där insatserna bedrivs. Därför kommer idéburna organisationer att som utgångspunkt vara utförare av insatserna. Arbetet ska genomsyras av ett proaktivt helhetsperspektiv där de olika delarna samspelar och stärker varandra. Så långt det är möjligt ska insatserna som genomförs koordineras och samlas till en fysisk plats – exempelvis en skola eller ett allaktivitetshus.

Förväntade resultat i områden där stiftelsen är verksam:

- ✓ Ökad trygghet och trivsel
- ✓ Minskade förvaltningskostnader
- ✓ Ökat fastighetsvärde
- ✓ Ökad social hållbarhet

Stiftelsen avser lägga stor vikt vid att följa upp och utvärdera insatser utifrån konkreta målsättningar. Som underlag för utvärderingarna kommer bland annat användas MKB:s enkäter till bolagets kunder där bolaget mäter trygghet och trivsel område för område. Därutöver kommer stiftelsen att mäta resultatet utifrån faktorer som omflyttning, förvaltningskostnader och kostnader för skadegörelse i de aktuella områdena.

Åtgärder utöver stiftelsen

Av återstoden av de 100 miljoner kronor som avsatts i samband med Culture Casbahaffären destinerar fem miljoner kronor att finansiera ett omfattande forskningsprogram om allmännyttans möjligheter att bidra till jämlika levnadsvillkor. Forskningsprogrammet är ett femårigt samarbete mellan Malmö Universitet, MKB och allmännyttiga Förvaltnings AB Framtiden i Göteborg.

Som komplement till stiftelsens fokus på insatser i Rosengård och Lindängen-Hermodsdal-Nydala kommer ytterligare 40 miljoner kronor att under den närmaste tioårsperioden användas till strategiska och större insatser inom social hållbarhet i andra delar av MKB:s områden. Här kommer bland annat konkreta trygghetsskapande insatser att prioriteras.

Fem miljoner kronor har avsatts till ett antal pilotinsatser. Sedan hösten 2018 bedriver MKB pilotverksamhet på Rosengårdsskolan och på Nydalaträffen på Nydalatorget där ett antal insatser riktade mot yngre barn genomförs parallellt. Därutöver pågår en insats inriktad på trygghet och arbete i Bellevuegården. Ett antal långtidsarbetslösa kvinnor boende i området har anställts under ett år för yttre och inre skötsel av ett antal i området utvalda fastigheter. Målet är att uppnå ökad trygghet och trivsel i området och samtidigt stärka de deltagande kvinnors egenförsörjning och möjlighet till fortsatt arbete, vilket i förlängningen förbättrar förutsättningarna för barn och familjer.