



Datum

2020-09-10

Vår referens

Magnus Persson

Planeringssekreterare

Magnus.Persson@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Uppdrag budget 2019 - tillsammans med berörda nämnder och i dialog med MKB och andra av bostadsmarknadens aktörer, utarbeta en strategi för att öka antalet bostäder för unga STK-2019-291**

#### **Sammanfattning**

Åtterrapporering av budgetuppdrag 2019 - Kommunstyrelsen ges i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder och i dialog med MKB och andra av bostadsmarknadens aktörer, utarbeta en strategi för att öka antalet bostäder för unga.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner förslag till *Strategi för ungas boende*.
2. Kommunfullmäktige uppmanar de nämnder och bolag som berörs av aktiviteter i handlingsplanen att anta denna och integrera aktiviteterna inom respektive nämnds och bolags uppdrag.

#### **Beslutsunderlag**

- Remissvar från Boplats Syd AB
- Remissvar från tekniska nämnden
- Remissvar från MKB Fastighets AB
- Remissvar från Malmö Universitet
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 200326 § 78 med Reservation (M+C) och Särskilt yttrande (SD) och- (V)
- Tekniska nämnden beslut 200324 § 89 med Särskilt yttrande (MP)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200921 Uppdrag budget 2019 - Tillsammans med berörda aktörer utarbeta en strategi för att öka antalet bostäder för unga
- Strategi för ungas boende\_antagandehandling\_18juni2020

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-04-01

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-01-13

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-05-25

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-09-21

Kommunstyrelsen 2020-10-14  
Kommunfullmäktige 2020-10-29

**Beslutet skickas till**

Boplats Syd  
MKB Fastighets AB  
Stadsbyggnadsnämnden  
Tekniska nämnden  
Malmö universitet  
Stadshus AB

**Ärendet**

I Malmö stads budget för 2019 gav kommunfullmäktige i uppdrag till kommunstyrelsen att, tillsammans med berörda nämnder och i dialog med MKB och andra av bostadsmarknadens aktörer, utarbeta en strategi för att öka antalet bostäder för unga och se till att minst 1 000 bostäder ska byggas under mandatperioden.

Den 1 april 2019 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott om ett fördjupat utredningsdirektiv där det framgår att kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden får ett gemensamt uppdrag att ta fram en strategi för ungas boende och säkerställa att strategin inarbetas i befintlig planeringsprocess för bostadsförsörjning och att målet om 1 000 bostäder uppnås.

Strategin för ungas boende har tagits fram av en förvaltningsövergripande arbetsgrupp med representanter från stadskontoret, stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret. Arbetsgruppen har haft möten kontinuerligt under 2019/2020. I beredningen av strategin har dialoger förts med MKB, Boplats Syd och Malmö universitet. Styrgruppen för uppdraget har varit kommunens ordinarie styrgrupp för bostadsförsörjning.

Kommunstyrelsens arbetsutskott skickade ut programmet på remiss till stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden, Boplats Syd, MKB, Malmö universitet och Stadshus AB under första kvartalet 2020. Samtliga remissinstanser inkom med yttranden förutom Stadshus AB. *Strategi för ungas boende* har behandlats utifrån de inkomna synpunkterna.

**Sammanfattning remissinstansernas yttranden**Stadsbyggnadsnämnden*Generella synpunkter*

Stadsbyggnadsnämnden finner att strategin är kärnfull, informativ och att den tillsammans med det statistiska underlaget ger god inblick i ungas förutsättningar på bostadsmarknaden i Malmö. Nämnden anser att de föreslagna aktiviteterna i handlingsplanen sammantaget kommer att förbättra situationen för unga på bostadsmarknaden i Malmö. Därtill konstaterar nämnden att pågående detaljplane- och bygglovsprocesser kommer att möjliggöra byggstartar för minst 1 000 bostäder för unga under mandatperioden.

Stadsbyggnadsnämnden anser att strategin skulle vinna på att beskriva vilken typ av förflyttning som kommunen har ambition att genomföra utifrån föreslagna aktiviteter. Nämnden önskar också att strategin tydligare redovisar problembilden för unga på bostadsmarknaden och vilka utmaningar som ligger i bilden. Att gruppen unga inte är en homogen grupp gör att strategins

resonemang kring behov av insatser från Malmö stad bör vidgas från att inte enbart se till ålder utan även väga in betalningsförmåga. Stadsbyggnadsnämnden anser också att erfarenheter från arbetet under nuvarande mandatperiod bör därför utvärderas och utvecklas även i det framtida arbetet med stadens bostadsförsörjning.

#### *Synpunkter handlingsplan*

Stadsbyggnadsnämnden anser att handlingsplanen bör läggas som bilaga och inte utgöra en del av det formella material som kommunfullmäktige beslutar om. Utgångspunkten bör istället vara att kommunfullmäktige, i samband med antagandet av strategin, uppmanar nämnder och bolag att anta handlingsplanen i de delar som berör respektive nämnds verksamhet, för att säkerställa att föreslagna aktiviteter införlivas i nämndernas och bolagens kommande arbete.

Reservation inkom gemensamt från Moderaterna och Centerpartiet. Särskilt yttrande inkom från Sverigedemokraterna och särskilt yttrade från Vänsterpartiet.

### Tekniska nämnden

#### *Generella synpunkter*

Tekniska nämnden välkomnar remissen och ser positivt på att ungas situation på bostadsmarknaden uppmärksammas. Strategin är kort, informativ och ger, tillsammans med det statistiska underlaget, bra kunskap kring ungas förutsättningar på bostadsmarknaden i Malmö.

Nämnden menar att strategin skulle med fördel kunna beskriva vilken typ av förflyttning som staden har ambition att genomföra utifrån föreslagna aktiviteter. Prognoser visar på att gruppen unga fortsatt kommer att öka under de tio kommande åren. Erfarenheter från arbetet under nuvarande mandatperiod bör därför utvärderas och utvecklas även i det framtida arbetet med stadens bostadsförsörjning.

De två strategiska områdena, *skapa en större bostadsmarknad för unga* respektive *skapa en mer tillgänglig bostadsmarknad för unga*, som identifierats i arbetet skulle med fördel kunna diskuteras tidigare i dokumentet och ges mer tyngd. Tekniska nämnden anser att strategins resonemang kring behov av insatser från staden bör vidgas från att enbart se till ålder till att även innefatta betalningsförmåga.

#### *Synpunkter handlingsplan*

Tekniska nämnden föreslår att denna handlingsplan läggs som en bilaga och inte utgör en del av det formella material som kommunfullmäktige beslutar om. Utgångspunkten bör istället vara att kommunfullmäktige, i samband med antagandet av strategin, uppmanar berörda nämnder och bolag att själva anta aktiviteter i handlingsplanen inom respektive nämnds och bolags uppdrag.

Särskilt yttrande inkom från Miljöpartiet.

### Boplats Syd

#### *Generella synpunkter*

Boplats Syd ställer sig positivt till den givna *Strategin för ungas boende* i Malmö. För att kunna vidta nödvändiga åtgärder och strategier pekar bolaget särskilt på definitionen och tydligheten kring vem som är ung och utsatt. Därutöver klargörs det att mångfalden av föreslagna aktiviteter i

handlingsplanen kan generera förbättrad bostadssituation för fler grupper i samhället, än enbart målgruppen unga. I synnerhet genom att fler hyresvärdar godkänner bostadsbidrag och bostadstillägg som kompletterande inkomstkälla.

#### *Synpunkter handlingsplan*

Med avseende till den bilagda handlingsplanen har Boplats Syd generellt inkommit med positiva synpunkter på de aktiviteter som omnämns. Boplats Syd framhåller dock att sänkt lägsta åldersgräns till 16 år i bostadskö, bidrar till förlängd kötid och medför att unga som kan dra fördel av detta blir en del av den grupp som brukar ställa sig i kö från tidig ålder. Det betyder att de unga som behöver ställa sig i kö tidigt, men inte gör det, riskerar än längre kötid för en bostad. Därtill hör vikten av att specificera målgruppen unga som är utsatta på bostadsmarknaden. Som alternativ föreslår Boplats Syd förbättrade kommunikationsinsatser till unga så att fler ställer sig i kö vid 17 års ålder. Exempelvis unga i socioekonomiskt utsatta områden.

Boplats Syd är kritiska till att erbjuda studentrabatt på köavgiften inom kommunal bostadskö. De framhåller principen att förmedla bostäder i en rak kö, vilket förhindrar att högre köavgift bekostas av någon annan. Bolaget anser att likabehandlingsprincipen bör råda.

#### MKB fastighets AB

##### *Generella synpunkter*

MKB välkomnar en fördjupning i frågorna kring vad som kan göras för att öka tillgängligheten för unga på Malmös bostadsmarknad. MKB ställer sig bakom problembilden med att unga är en grupp som har särskilt svårt att finna en bostad i Malmö. MKB delar uppfattningen att många av de frågor som behöver lösas för att skapa en mer tillgänglig bostadsmarknad kräver åtgärder på nationell nivå, exempelvis gällande hyresnivåer i nyproducerade hyresrätter.

MKB betonar vikten av att se till helheten och inte enbart utifrån enskilda segment i arbetet med att tillgängliggöra bostadsmarknaden för fler grupper. Ambitionen bör vara att ta fram så heltäckande lösningar som möjligt och i möjligaste mån undvika särlösningar som förtur till olika grupper. MKB menar att bredare åtgärder som exempelvis sänkta kostnaderna i nyproduktionen är en betydligt effektivare åtgärd för en hållbar bostadsmarknad.

##### *Synpunkter handlingsplan*

Med avseende till den bilagda handlingsplanen har MKB inkommit med synpunkter på de föreslagna aktiviteterna. MKB anser bland annat att förslaget med att öka förturen gällande lägenheter från högst 25 m<sup>2</sup> till högst 40 m<sup>2</sup> för unga, medför en risk med att grupper ställs mot varandra. Förslaget innebär att antalet lägenheter med förtur till unga skulle öka från cirka 400 till 2 470. Framför allt ser MKB en risk med utträngning av äldre med lägre inkomster på bostadsmarknaden.

MKB anser även att höja åldersgränsen till 30 måste utredas vidare utifrån eventuella undanträngningseffekter till nackdel för den del av gruppen unga som är i störst behov. Enligt det statistiska underlaget, som bifogas till strategin, visar i delar hur gruppen 26–30 år har bättre förutsättningar på bostadsmarknaden än den yngre delen av gruppen i flera avseenden. MKB framhåller också att den strukturella hemlösheten bland ensamstående var störst i åldersgruppen 19–24 år 2019.

MKB påtalar också att bolaget är ett av få bostadsbolag i Malmö som accepterar försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst, vilket stärker boendesegregationen och utanförskap i staden. Det leder till att förvärvsfrekvensen i vissa områden blir betydligt lägre än genomsnittet. Samtidigt visar forskning att graden av sysselsättning är en avgörande faktor i ett områdes utveckling. Därför verkar MKB för att hyresgäster med försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst ska välkomnas av fler fastighetsägare. MKB är positivt till att kommunen ska verka för en sådan utveckling och anser att kommunen är huvudansvarig för att driva frågan.

Vidare anser MKB att samverkan mellan olika aktörer kan stärka Malmö som studentstad. Däremot anser MKB att det är oklart vad som menas med en tänkt stiftelse för studentbostäder. Om frågan ska utredas bör syftet med organisationen vara tydligt. MKB för sin del kan påta sig en koordinerande roll om det är samverkan som åsyftas.

Utöver det väljer MKB inte att kommentera handlingsplanens föreslagna aktivitet angående *Översyn av MKB:s ägardirektiv*, då denna handlar om bolagets ägares direktiv.

### Malmö universitet

#### *Generella synpunkter*

Malmö universitet ställer sig positiv till föreslagna åtgärder men vill särskilt framhäva studenterna, så att de inte glöms bort oavsett vilka aktiviteter som realiseras. För att Malmö, i rollen som universitetsstad, ska stå sig i den nationella och internationella konkurrensen är tillgång till bostäder viktigt. Likt många andra storstadsregioner råder det bostadsbrist i Malmö - en brist som ger tydliga effekter även på studentbostadsmarknaden. Malmö universitet framhåller att internationella studenter är särskilt utsatta på bostadsmarknaden, i avsaknad av lokala nätverk och kunskap kring hur den svenska bostadsmarknaden fungerar.

#### *Synpunkter handlingsplan*

Med avseende till den bilagda handlingsplanen har Malmö universitet inkommit med generell positiva synpunkter på de föreslagna aktiviteterna. Malmö universitet ser bland annat positivt på att Malmö stad ska utreda former för samarbete med Malmö universitet angående produktion och koordinering av studentbostäder. Baserat på att Malmö universitet har en omfattande internationell verksamhet, medför detta att tillgång till bostad är en nyckelfråga för en fungerande internationalisering av högre utbildning. Då utbudet av bostad för internationella studenter är synnerligen begränsad, menar Malmö universitet att det finns en efterfrågan på nya former av samarbeten med Malmö Stad. Malmö universitet önskar vidare betona att det redan idag finns ett gott samarbete mellan universitetet och staden och påtalar att detta bör fortgå i samklang med nya ansatser.

Malmö universitet anser också att en bostad är en rättighet och ser det som positivt att staden strävar efter att föra en bostadspolitik med sociala förtecken på nationellt plan. Malmö universitet önskar att de kan vara en aktiv part i stadens arbete och bidra till att realisera en förändrad bostadspolitik, i och med att bostadsförsörjningens roll i samhällets utveckling är ett av Malmö universitets starka forskningsområde. Utöver det påvisar Malmö universitet att Folkhälsomyndigheten flaggat om en ökad psykosocial ohälsa bland studenter och ser att detta specifikt genomlyser hur boendemiljöer utformas och hanteras.

### **Förslag till strategi för ungas boende**

Det förslag till strategi för ungas boende som nu presenteras är dels ett underlag som beskriver ungas situation i dagens Malmö och dels en redovisning av förslag på berörda nämnders och bolags gemensamma planering. Strategin för ungas boende föreslås bli ett komplement till kommunens *Handlingsplan för bostadsförsörjning under mandatperioden 2018–2022* och föreslås hanteras i ordinarie ledning och styrning av arbetet med bostadsförsörjning. Strategin bedöms kunna finansieras inom ordinarie budgetram.

I strategin definieras unga som 18–30 år. Med stöd av demografiska analyser betraktas i första hand bostäder för unga som hyresrätter och studentbostäder under 40 kvadratmeter. Målet med strategin är att Malmö stad ska verka för ett varierat utbud av bostäder som ger Malmös yngre befolkning möjlighet till självständighet och utveckling. Den förflyttning som strategin förväntas åstadkomma är:

- att andelen bostäder som är lämpade för unga i hela bostadsbeståndet ökar.
- att minst 1 000 bostäder byggs för målgruppen under mandatperioden 2018–2022.
- att andelen unga i Malmö som har möjlighet att få tillgång till en egen bostad ökar.

Som en bilaga till strategin finns en handlingsplan med förslag på aktiviteter som bidrar till *en större bostadsmarknad för unga och en mer tillgänglig bostadsmarknad för unga*. För varje åtgärd finns det en utpekad nämnd eller bolag som föreslås bli huvudansvarig för just den åtgärden. Aktiviteterna rekommenderas att genomföras under nuvarande mandatperiod 2018–2022 och följas upp i Malmö stads ordinarie redovisningsstruktur i enlighet med stadens budgetprocess.

### **Tidplan**

Vanligtvis ska budgetuppsdrag återrapporteras det år budgeten avser. I det fördjupade utredningsdirektivet som kommunstyrelsen beslutat om angavs att återrapportering av uppdraget strategi för ungas boende skulle ske första kvartalet 2020. Den utökade tidsramen syftade till att kunna presentera ett mer välunderbyggt och förankrat underlag. Eftersom strategin direkt berör flera nämnder och bolags arbete fanns behov av att förankra strategin ytterligare med en remissrunda. Som ett resultat av detta skickade kommunstyrelsens arbetsutskott förslag till strategi ut på remiss till berörda nämnder och bolag under första kvartalet 2020. Det föranleder till att den slutliga återrapporteringen av ärendet till kommunfullmäktige sker tredje kvartalet 2020.

### **Stadskontorets bedömning**

Stadskontoret ser positivt på att ungas situation på bostadsmarknaden uppmärksammas. En femtedel av Malmöborna är unga vuxna och staden är en hemvist för universitet med fler än 24 000 studenter. Utmaningarna på bostadsmarknaden är en av Malmös största och mest komplexa utmaningar och det är av vikt att stadens nämnder och bolag gemensamt bidrar till en välfungerande hållbar bostadsmarknad i Malmö för malmöbor i alla åldrar.

I arbetet för att minska bostadsbristen behöver kompetenser från olika delar av kommunens organisation tas tillvara i både planering och i genomförandet av olika aktiviteter. Samtidigt är det viktigt att frågan om bostäder för unga och studentbostäder får en tydlig förankring och ansvarsfördelning inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsarbete.

Stadskontoret ser positivt på att handlingsplanen har lagts som bilaga och inte utgör en del av det formella material som kommunfullmäktige beslutar om. Enligt Malmö stads riktlinjer för styrdokument beslutas handlingsplaner av nämnder och förvaltningar. Berörda nämnder och bolag bör därmed själva anta aktiviteterna i handlingsplanen inom respektive nämnds och bolags uppdrag. Stadskontoret anser också att det kan bidra till en ökad flexibilitet för nämnder och bolag att tillföra ytterligare kompetens i utformningen av handlingsplanens aktiviteter.

**Ansvariga**

Micael Nord Näringslivsdirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör