

Malmö 2020-03-30

Stadskontoret
registrera.stk@malmo.se

Yttrande angående Strategi för ungas boende STK-2019-291

MKB har tagit del av Strategi för ungas boende och välkomnar en fördjupning i frågorna kring vad som kan göras för att öka tillgängligheten för unga på Malmös bostadsmarknad. Utredningen föreslår flera åtgärder som kan ge effekt i det avseendet. En del av förslagen syftar till att skapa en jämnare fördelning mellan Malmös hyresvärdar, exempelvis genom att verka för att kraven på inkomst och typ av inkomst ska bli generösare. Detta välkomnas särskilt av MKB.

Samtidigt vill MKB betona vikten av att se till helheten och inte endast 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 för olika grupper. Att istället genomföra breda åtgärder som har effekt på en större del av hushållen, exempelvis att arbeta för att sänka kostnader i nyproduktion så att fler kan efterfråga nya lägenheter, är betydligt mer effektiva åtgärder för en hållbar bostadsmarknad även på sikt.

Kommentarer Uppdrag och mål

Varför en strategi för ungas boende?

Problembilden som kommunfullmäktige identifierat där unga är en grupp som har särskilt svårt att finna bostad i Malmö är högst relevant. Det ligger i MKBs uppdrag enligt de särskilda ägardirektiven att ha en sammanhållen syn på bostadsmarknaden i Malmö som inkluderar bostäder för särskilda grupper, däribland ungdomar och studenter. Enligt ägardirektiven ska MKB också stärka bostadsmarknaden för dem som står långt ifrån denna idag. MKB delar uppfattningen att många av de frågor som behöver lösas för en mer tillgänglig bostadsmarknad kräver åtgärder på nationell nivå, exempelvis gällande hyresnivåer i nyproducerade hyresrätter.

Avsnitt Pågående byggprojekt i Malmö

Avsnittet om pågående byggprojekt bör justeras enligt de uppdateringar som gjorts sedan rapporten tagits fram. I *Tabell 1. Projekt i antagna detaljplaner / bygglov som är relevanta för Strategi för ungas boende* kan nr 2, Rönnen 5, Värnhem revideras eftersom en ny upphandling påbörjats. Troligt inflyttning sker 2022. Tilläggas kan också Stapelbädden 7 som är ett projekt med 105 studentlägenheter. Bygglovsprocessen är nu igång, troligt färdigställande sker 2022.

I *Tabell 2. Projekt i pågående detaljplanering som är relevanta för Strategi för ungas boende* kan nr 9, Centralfängelset 1 revideras till 250 lägenheter. Nr 12, Stensjön och Delsjön kan revideras till 250 lägenheter.

Kommentarer Aktivitetsplan

Uppföljning av pågående byggprojekt

Texten i förslaget bör formuleras i enlighet med förteckningen på sida 8, det vill säga hänvisa till bostäder som är relevanta för strategin snarare än "bostäder för unga".

Att nödvändiga processer fram till byggstart fortlöper i god takt i de projekt vi bedriver är avgörande för att MKB ska lyckas leverera bostäder i tid. Även efter lagakraftvunnen detaljplan är en smidig bygglovsprocess viktig för att inte senarelägga byggstart i projekten. Förseningar i processer kan bero på många olika faktorer, vilket gör en eventuell uppföljning på det sätt som föreslås komplex. Utreds frågan vidare deltar MKB gärna med synpunkter.

Riktad markanvisning

Riktade markanvisningar är ett tydligt styrmedel för staden. Att genomföra markanvisningar med unga som huvudsaklig målgrupp ser MKB som en träffsäker insats för att öka bostäder till unga. Detta är dock en åtgärd som inte kommer leda till nya bostäder för målgruppen inom mandatperioden.

Utredning studentbostäder

MKB är med strax över 1 000 studentlägenheter den största studentbostadaktören i Malmö med en etablerad förvaltning och Sveriges nöjdaste studenter. Samverkan mellan olika aktörer kan stärka Malmö som studentstad och MKB är positiv till ett ökat samarbete. Däremot är det 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.

Meet Malmö-process

Kunskapsutbyte olika aktörer och intressenter emellan är ett sätt att öka förutsättningarna för en bättre bostadsmarknad för unga. MKB ser inga hinder för att anordna en sådan process om boende för unga, och deltar om en sådan blir verklighet.

Nationellt påverkansarbete

MKB agerar ständigt för att hålla kostnader i nyproduktion så låga som möjligt så att fler kan efterfråga våra nya bostäder. MKB har använt investeringsstödet när det har varit möjligt och har bland annat därför lyckats med ambitionen att erbjuda majoriteten av nyproduktionen inom spannet låg till rimlig hyresnivå. Samtidigt är möjligheten att utöka beståndet med lägenheter till så låga kostnader som möjligt en av våra främsta utmaningar framöver. Nationella initiativ och regler som underlättar i den utmaningen är därför välkomna.

Utvecklad bostadskö

MKB ställer sig positiva till en sänkt lägsta ålder till 16 år för att ställa sig i Boplats Syds kö. Det skulle troligen öka ungas chanser att tidigare få en bostad.

Utveckla MKBs förtur till ungdomar

Utredningen föreslår att kvadratmetergränsen och åldersgränsen höjs för lägenheter som berörs av förtur till unga. I dagsläget omfattas cirka 400 lägenheter av förturen för unga som gäller lägenheter upp till 25 kvadratmeter. Med en utökning till 40 kvadratmeter enligt utredningens förslag skulle antalet berörda lägenheter istället bli 2 470. En sådan utökning skulle påtagligt påverka andra gruppers tillgång till mindre bostäder. Framförallt ser vi en ökning av äldre med låga inkomster som behöver tillgång till mindre lägenheter till lägre kostnader. MKB ser därför i förslaget en risk för att grupp ställs mot grupp.

Att höja åldersgränsen till 30 år måste utredas utifrån eventuella undanträngningseffekter till nackdel för den del av gruppen unga som har störst behov. Det statistiska underlag som bifogas till utredningen visar i delar hur gruppen 26 till 30 år har bättre förutsättningar på bostadsmarknaden än den yngre delen av gruppen i flera avseenden. Exempelvis vad gäller disponibel inkomst (Figur 11,

bilagan Malmös unga) och andel som bor hos sin familj, som inneboende eller i andrahand samt inkomst och huvudsaklig inkomstkälla (Figur 2 och 3, bilagan Statistik från Boplats Syd med fokus på unga). Ser vi till strukturell hemlöshet är problemet även där större i den yngre delen av gruppen unga. I oktober 2019 var andelen strukturellt hemlösa bland ensamstående störst i åldersgruppen 19-24.

Översyn av MKBs ägardirektiv

MKB avböjer att kommentera denna punkt som handlar om våra ägares direktiv ställda till oss som kommunalt bolag. MKB bör inte stå som ansvarig nämnd/bolag eftersom vi inte styr över ägardirektiven.

Kommunal borgen

MKB ställer inte krav på tillsvidareanställning eller liknande vid uthyrning och tar därmed redan ett större ansvar för gruppen som åsyftas i förslaget. Förslaget om kommunal borgen skulle innebära att fler hyresvärdar utökar sitt erbjudande och att ansvaret därmed fördelas på ett jämnare vis. Detta välkomnas av MKB. Samtidigt vill vi poängtera att åtgärden, om den ska ha effekt, måste accepteras av privata fastighetsägare.

Försörjningsstöd, bostadsbidrag och bostadstillägg

I dagsläget är MKB ett av få bostadsbolag i Malmö som accepterar försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst vilket stärker boendesegregation och utanförskap i staden. Det leder till att förvärvsfrekvensen i vissa områden blir betydligt lägre än genomsnittet. Samtidigt visar såväl vår erfarenhet som forskning att graden av sysselsättning är en avgörande faktor i ett områdes utveckling. Därför verkar MKB för att hyresgäster med den typen av inkomst ska välkomnas av fler fastighetsägare och är positiva till initiativ från kommunen som ska verka för en sådan utveckling.

En tänkbar anledning till att mindre fastighets- och bostadsbolag inte tillåter annan inkomst än förvärvsinkomst kan vara den upplevda risken. En del i Malmö stads arbete för att fler ska acceptera den här typen av inkomst vid uthyrning kan därför vara att identifiera hur mindre bolag på ett tryggt och relativt riskfritt sätt ska kunna ändra sina riktlinjer. Det bör tydliggöras att kommunen är huvudansvarig för att driva frågan.

Malmö som ovan

MKB Fastighets AB



Marie Thelander Dellhag

VD



Mats O Nilsson

Förvaltningschef