

# Sammanställning av remissvar

## - Utredning av möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannaskap

### Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden

#### Sammanfattning

Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, via delegat, ställer sig positiv till rapporten Analys av modeller för studentbostadsorganisation, vars syfte är att utreda möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannaskap. Nämnden vill framhålla vikten av att ge goda och likvärdiga förutsättningar för högre utbildning för malmöbor efter gymnasial utbildning och att stärka Malmö som studentstad. Visare finns det behov av urvalskriterier som ställd för att kunna erbjudas studentboende och att underrepresenterade grupper prioriteras.

#### Yttrande

Sammantaget är gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden, via delegat, positiv till rapporten. Yttranden besvarar endast de frågeställningar där nämnden har reflektioner eller kommentarer.

- Vad anser ni om de slutsatser, vägval och förslag på fortsatt arbete som presenteras i rapporten? Vilka för- och nackdelar innebär de för att möta behovet av studentbostäder i Malmö? Är någon aspekt prioriterad eller saknas det någon aspekt?
- Finns det andra verktyg, utöver organisationsformerna som presenteras i rapporten, som kan användas eller förbättras för att möta behovet av studentbostäder? Ge gärna exempel på faktiska förutsättningar som redan finns på plats och förslag på verktyg som kan studeras vidare eller utvecklas.

#### Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens synpunkter

Enligt rapporten lyfts det som en möjlighet att fler studenter kan komma att exponeras och attraheras av studentliv och att det blir naturligare att studera vidare för fler malmöbor om det byggs fler studentbostäder. Vidare kan fler

personer i Malmö välja högre utbildning och att fler personer med högre utbildning väljer att stanna i Malmö. Det framgår dock inte i rapporten vilka urvalskriterier som kommer att ställas för att kunna erbjudas studentboende samt om malmöbor kommer att hanteras på samma villkor som andra studenter som ansöker om bostad. Sveriges förenade studentkårer (SFS) sammanställer årligen en rapport kring hur bostadssituationen i landets studentstäder ser ut. I den framkommer det, förutom brist på studentbostäder, att stigande kostnader för livsmedel och hyreshöjningar har slagit särskilt hårt mot studenterna. Allt för höga hyror på studentbostäder gör det svårt att ha råd med övriga grundläggande kostnader. Det är alltså därmed inte bara viktigt att öka nyproduktionen av studentbostäder utan även att hålla nere hyresnivåerna. Detta är viktiga parametrar för att skapa goda och likvärdiga förutsättningar för högre utbildning efter gymnasialutbildning, för malmöbor och att stärka Malmö som studentstad.

- Hur kan staden, i det förvaltningsövergripande arbetet eller i den externa samverkan, lämpligast organisera studentbostadsfrågan för att bättre möta behovet av studentbostäder på lång sikt? Ge gärna exempel på existerande samarbeten eller dokument som arbetet kan förhålla sig till och förslag på områden som kan vidareutvecklas för vägledning och ny information.

### **Gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens synpunkter**

En av gymnasie- och vuxenutbildningsnämndens viktigaste strategier är att få ut fler unga i arbetslivet eller i högre utbildning med syfte att uppnå högre måluppfyllelse och självförsörjning. I Malmö finns en kunskapsallians, Malmöungdomars väg till arbete genom högre utbildning (Muvah), som samverkar mellan staden och Malmö universitet. Målet är bland annat att öka Malmöungdomars inträde på arbetsmarknaden, att få fler ungdomar från underrepresenterade grupper att välja högre utbildning samt öka förståelsen för utbildningsvalen hos Malmös unga. Nämnden samverkar inom denna kunskapsallians för ökad tillgänglighet genom studievägledning för vissa av nämndens målgrupper som generellt inte söker högre utbildning. Nämnden ser fördelar med att inleda ett förvaltningsövergripande samarbete där kravet är att en del av studentbostäderna är avsatta för ungdomar från underrepresenterade grupper som väljer högre utbildning. På så sätt blir det en naturlig del och koppling till nämndens arbete för prioriterade övergångar från gymnasieskola till högre utbildning.

Ett samverkansavtal tecknades mellan Malmö stad och Malmö universitet 2021 där fyra områden står i fokus – hållbar stadsutveckling, jämlik välfärd,

kompetensförsörjning och Malmös attraktivitet. Bland annat ska parterna verka för att stärka Malmö som en attraktiv stad att bo, leva, studera och verka i samt stärka Malmö som ett lärande samhälle med fokus på det livslånga lärandet med utgångspunkt i forskning och högre utbildning.

## **Malmö universitet**

### **Sammanfattning**

Behovet av fler studentbostäder i staden är akut och Malmö universitet välkomnar därför stadens initiativ att utreda möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannaskap genom rapporten ”Analys av modeller för studentbostadsorganisation”. Vidare välkomnas de slutförslag till fortsatt utredning som föreslås i rapporten och där universitet gärna medverkar.

Malmö universitet delar uppfattningen om att andel studentbostäder i förhållande till antal studenter är låg i jämförelse med andra studieorter. Begränsningar i studentbostadsbeståndet får påverkan på universitetets attraktivitet och studentbostäder är en viktig förutsättning för nationell och internationell rekrytering av studenter och forskare.

Malmö universitet vill betona vikten av att utveckla studentbostadsbeståndet då de på ett bättre sätt än hyreslägenheter möter just de behov och förutsättningar som gäller för målgruppen.

Rapporten belyser ett antal olika organisatoriska modeller för studentbostadsorganisation. Då det är ett kommunalt ansvar att tillhandahålla bostäder så har Malmö universitet inga synpunkter på de vägval som framkommer i rapporten men välkomnar förslaget om en tydlig mål- och visionsbild för just studentbostäder oavsett organisationsform. Malmö universitet har vidare inte rätt att inrätta en stiftelse utan ett regerings- och riksdagsbeslut vilket i praktiken omöjliggör en av Malmö universitet (ensamt eller tillsammans med annan) inrättad stiftelse som organisationsform.

### **Vad är nuläget och i Malmö och i andra studentstäder**

*Rapportens slutsats: staden behöver ett studentbostadsbestånd mer i linje med övriga studentstäder i Sverige.*

*Vägval: En utvecklad satsning på studentbostäder eller en fortsatt utveckling genom den ordinarie bostadsmarknaden.*

Malmö universitet delar uppfattningen om behovet av ett utökat studentbostadsbestånd i Malmö.

I dag rekryterar Malmö universitet studenter lokalt, regionalt, nationellt och internationellt. Malmö universitet är angelägna om att kunna attrahera och anta studenter med bäst förutsättning att tillgodogöra sig utbildningar och då är bostäder på studieorten en viktig förutsättning. Att inte få tag i boende kan medföra att sökande väljer andra lärosäte där boende erbjuds.

Vidare är en bostad en viktig förutsättning för att lyckas med sina studier. Att leta bostad, kanske flera gånger under sin studietid, tar tid och energi och ger sämre förutsättningar att klara studierna. Studieresultat och genomströmning blir bättre om det finns bostäder på eller i närheten av campus.

Internationalisering av utbildning och forskning är en viktig strategisk fråga för universitetet. Närvaron av studenter och forskare från andra länder berikar och höjer lärosätets akademiska nivå. Detta bidrar i sin tur också till en ökad attraktivitet hos anslagsgivare och andra forskningsfinansiärer. Internationella studenter bidrar också till kompetensförsörjning i Sverige och ger även ett ekonomiskt överskott till stat, region och kommun.

Lagen om statliga myndigheters lokalförsörjning (1993:528) genomförde ett antal förändringar som trädde i kraft den 1 januari 2023 och som begränsar universitetets möjligheter att tillhandahålla och erbjuda bostäder till andra kategorier studenter än avgiftsskyldiga studenter och utbytesstudenter. Universitetet kan således inte längre erbjuda bostäder till studenter inom EU/EES, som inte är utbytesstudenter.

Samtidigt som studentbostadsmarknaden är begränsad ser vi ett ökat intresse från våra studieavgiftsskyldiga studenter. Vi har idag drygt 300 avgiftsskyldiga studenter med en potential om 500 studenter inom fem år.

***Vägval: Ett viktigt vägval för Malmö blir om studenter i betydligt större utsträckning än idag ska kunna erbjuda studentbostäder eller om studenter fortsatt skall erbjudas den "vanliga" bostadsmarknaden och om fler studentbostäder kräver en förändrad eller tydligare organisation inom kommunkoncernen.***

Malmö universitet vill särskilt betona vikten av ett utvecklat studentbostadsbistånd i staden. Studentbostäder skiljer sig frånhyreslägenheter och är anpassade för de förutsättningar som gäller för just studenter. För en nyantagen student uppstår ofta behovet av en bostad med korta tidsintervaller, från antagningsbesked i juli och augusti till studiestart runt 1 september. För

antagning inför vårterminen är ledtiderna ännu kortare. Vidare är kraven på en studentlägenhet lägre än för en vanlig hyresrätt vilket kan medföra lägre hyror. Finns tillgång till en hyreslägenhet kan även andra krav ställas, som försvarar tillgången till ett boende (ex anställning).

För internationella studenter är vikten av en studentbostad än större då de ofta saknar kontakter och kunskaper om den svenska bostadsmarknaden.

Tillgången till en bostad blir systematiskt mer tillgänglig genom studentbostäder då bostadsinnehavaren lämnar sitt boende när studietiden är avslutad vilket inte alltid är fallet när en student bor i en hyreslägenhet.

### **Organisationsformer utifrån generella aspekter och tänkt uppdrag**

Kommunen ansvarar för planering av bostadsförsörjning och för de åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas. Malmö universitet har därför inga särskilda synpunkter på rapportens förslag till organisationsformer.

Malmö universitet vill dock betona vikten av att det, för framtida studentbostadsutveckling, finns ett särskilt fokus på studenters behov och förutsättningar. Detta oavsett organisationsform. Mål- och visionsarbete för studentbostäder är viktigt och välkomnande.

I rapporten ställs frågan om Malmö universitet kan bilda en bostadsstiftelse. Malmö universitet är en del av staten och kan inte besluta om att vara medstiftare till en stiftelse, inte heller skjuta till kapital till en stiftelse. Beslut om att staten ska vara medstiftare till en stiftelse fattas av regeringen och om statliga medel ska tillföras en stiftelse krävs riksdagsbeslut. En statligt bildad stiftelse är självständig och inte en del av den juridiska personen staten.

## **MKB Fastighets AB**

MKB har tagit del av utredningen av möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannaskap och ger här bolagets synpunkter.

### **Bakgrund – MKBs affärsområde Student**

Med cirka 1 300 studentlägenheter runt om i Malmö är MKB Student ett viktigt affärsområde för bolaget. Hur verksamheten fungerar syns bland annat på att MKBs studentbostäder de senaste åtta åren har haft Sveriges nöjdaste kunder i bolagets storlekskategori enligt mätningen Nöjd Studbo. Fem av de åren har MKB Student haft högst nöjdhet bland samtliga bolag, oavsett storlek.

De återkommande goda resultaten vittnar om en långsiktigt välfungerande och uppskattad organisation.

### **Organisationsform och uppdrag**

I utredningen diskuteras för- och nackdelar med olika drifts- och organisationsformer för en studentbostadsorganisation som ska kunna säkerställa nyproduktion av studentbostäder efter behov och efterfrågan, samt kunna koordinera befintliga studentbostäder bästa sätt. De tre alternativ som diskuteras är en verksamhet som drivs som en del av MKB (som en del av befintlig organisation eller som dotterbolag), en verksamhet som drivs som en del av ett fristående bolag samt en verksamhet som drivs av en stiftelse. MKB väljer nedan att kommentera de två första förslagen.

Till att börja med vill MKB betona de tydliga förvaltningsmässiga samordningsvinster som kommer med att bolagets affärsområde Student är en del av MKB och därmed kan ta del av interna resurser och kompetens i bolaget. Att driva ett renodlat studentbostadsbolag utanför MKB skulle innebära en förlust av tydliga fördelar. Dessutom finns stor upparbetad erfarenhet inom befintlig organisation som har Sveriges nöjdaste kunder år efter år. Precis som utredningen påpekar skulle inrättandet av ett fristående kommunalt studentbostadsbolag kräva eget kapital för att utveckla studentbostäder för egen förvaltning. Därtill skulle ett förvärv av befintliga studentbostäder, som enligt utredningen bör vara en del av ett nytt sådant bolag, också kräva ett stort kapital.

Sammantaget ställer MKB sig därför starkt frågande till nyttan att bygga upp en ny organisation med konsekvensen att förlora såväl samordningsvinster som kompetens och erfarenhet.

I rapportens resonemang kring för- och nackdelar med att låta verksamheten drivas som en del av MKB diskuteras att detta skulle innebära ”risk för ett mindre fokus än huvudaffären”. MKB vill därför påpeka att bolagets huvudfokus är just upplåtelse av bostäder, där studentboende också ingår. De senaste 10 åren har MKBs studentbostadsbestånd ökat mer än det totala jämfört med befintligt bestånd. Trots de ekonomiska utmaningar som följer med att bygga nya studentbostäder, delvis på grund av att centrala lägen tilltalar målgruppen, har MKB tillfört 261 studentlägenheter sedan 2017. Under 2023 färdigställs ytterligare 105 studentlägenheter. Sett ur det perspektivet samt hur affärsområdet står sig kopplat till kundnöjdhet kan MKB inte hålla med om att en sådan farhåga är befogad.

I diskussionen kring val av organisationsform pekar utredningen också på behovet av förutsättningar att fullgöra uppdraget som studentbostadsorganisation. Precis som utredningen också påpekar är det möjligt att tillskapa en tydlighet i organisation och uppdrag genom en egen affärsenhet inom MKB, så som organisationen ser ut idag. Eftersom ett utökat uppdrag vad gäller studentbostäder är fullt möjligt inom nuvarande organisationsform ställer sig bolaget frågande till förslaget att skapa ett dotterbolag i syfte att tydliggöra uppdraget. Att expandera verksamheten är inte avhängigt organisationsform. Till exempel kan MKB uppdras att expandera studentbostadsverksamheten genom Malmö stads särskilda ägardirektiv, precis som bolaget tidigare ålades att nå ett visst nyproduktionsmål varje treårsperiod.

Utredningen ifrågasätter MKBs möjlighet att ta ett större ansvar för studentbostäder och samtidigt driva nybyggnation av andra bostäder på grund av investeringsutrymmet. Här är det viktigt att påpeka att nyinvesteringar inom bolagets olika affärsområden inte sker på bekostnad av varandra. Bolaget är rustat finansiellt och med en tryggad kreditram för att genomföra nyproduktion och håller därför inte med om utredningens invändning. Dock vill MKB påpeka vikten av att staden säkrar byggrätter för en sådan utökning, detta är i dagsläget den största utmaningen.

### **Bostadsförmedling**

Utredningen bedömer att en bostadsförmedling riktad mot studenter bör övervägas. MKB kan inte se att ett sådant behov finns. Hyresvärdar som är inriktade på studenter finns, som utredningen också påpekar, redan på Boplats Syd där samtliga MKBs studentlägenheter också hyrs ut.

Boplats Syd har sedan länge upparbetad kompetens och erfarenhet samt ett högt förtroende hos de hyresvärdar som använder förmedlingen. Att bygga upp en ny förmedlingstjänst skulle innebära att gå miste om de fördelar som detta innebär. Vidare bör påpekas att bostadsförmedling innebär behov av avancerade system som är dyra att ingå i samt att förvalta. Vinsterna med att införa en helt ny förmedling måste alltså vara mycket tydliga för att rättfärdiga de ytterligare kostnaderna. MKB har inget intresse av att använda ytterligare ett förmedlingssystem och utgår från att det samma gäller för de flesta andra fastighetsägare.

En viktig fördel med nuvarande förmedling är att den som står i kö hos Boplats Syd och hyr en studentlägenhet får behålla sina köpoäng som kan användas när studietiden är förbi och det är dags att söka en lägenhet i ordinarie beståndet. Det är en ordning som såväl individer som Malmö och

bostadsbolag vinner på eftersom det ökar chanserna att studenter blir kvar i staden. Det är tveksamt om en separat bostadsförmedling skulle kunna tillgodose något liknande.

### **Sammanfattningsvis**

MKB kan sammanfattningsvis konstatera:

- Bolaget bedriver en välfungerande och uppskattad verksamhet idag.
- Att upprätta en ny organisation utanför MKB skulle innebära förlorade samordningsvinster, kompetens och erfarenhet.
- Det är fullt möjligt att ge MKB ett utökat uppdrag kopplat till studentbostadsorganisation genom exempelvis särskilda ägardirektiv – utan att ett särskilt dotterbolag skapas.
- MKB ser inget behov av en separat bostadsförmedling som troligen skulle innebära höga kostnader och nackdelar för såväl sökande som bostadsbolag.

## **Servicenämnden**

### **Sammanfattning**

Servicenämnden ställer sig positiv till att utredning av olika studentbostadsorganisationer görs och instämmer i att fler studenter till Malmö stad är positivt. Servicenämnden förordar MKB som föreslagen organisationsform. Servicenämnden menar att koppling till och uppföljning av tidigare styrdokument är svag vilket bör beaktas i vidare steg framåt.

### **Yttrande**

Servicenämnden anser rapporten Analys av modeller för studentorganisation till dominerande del är ett statistiskdokument. Servicenämnden ställer sig positiv till att utredning av olika studentbostadsorganisationer görs som ett led i att stärka och bibehålla Malmös position som studentstad och instämmer i att fler studenter till Malmö stad är positivt.

Koppling till och uppföljning av ”Strategi för ungas boende” som en del av ”Handlingsplan för bostadsförsörjning 2018-2022” är svag. I handlingen diskuteras flertal vägval för studentbostadsförsörjningen. Dessa vägval bör med fördel beaktas när lämplig organisation nu skall diskuteras.

Servicenämnden instämmer i att lagenligt skall bostadsverksamhet som en kommun bedriver drivas i bolagsform, utifrån de legala utrymmen som



presenteras är stiftelseform som sådan därmed inte ett alternativ. MKB alternativt nytt bolag återstår därmed som förslag på organisationsform. Servicenämnden förordar MKB. Servicenämnden ser inga större hinder för att verksamheten skulle drivas som en del av MKB, med möjlighet att ta processen stegvis inom MKB som dotterbolag till MKB och därefter eget bolag.

Servicenämnden menar att utmaningar som redovisas i rapporten rörande MKB:s eventuella mindre fokus på studentbostäder känns som små, relativt krav och behov för att starta ett renodlat studentbostadsbolag.

Servicenämnden anser att den interna konkurrensen inom MKB för små lägenheter bör rimligtvis vara låg, då skapandet av studentlägenheter de facto bör minska trycket på mindre lägenheter i övriga bestånd. Därmed behöver inte påverkan på investeringsutrymmet bli besvärande stor.

Servicenämnden anser att förutsättningar för ett organiserat samarbete med mindre kommuner som har goda förbindelser (via tåg/buss) med Malmö för studenter som så önskar samt samarbete med andra större studentstäder bör utredas.

Utifrån MKB som redan befintligt bolag bör ägardirektivet relativt enkelt kunna tilläggas ett tydliggörande av uppdrag att skapa studentbostäder. Tillägg i ägardirektiv för MKB är enligt servicenämnden den mest rimliga modellen att utgå från; att skapa en avdelning, nytt affärsområde eller på annat sätt inom MKB bör vara egalt. Plan för utveckling av affären bör inte heller vara ett hinder. Utformningen av ägardirektivet blir också det som påverkar huruvida studentbostäder inom MKB skulle få mindre fokus än huvudaffären. MKB bör inte ha några utmaningar med servicekompletteringar för studenter, då det ingår i olika former av kompletterande åtgärder för MKB:s affär och då det redan idag hanteras 1 400 studentlägenheter, vilket konstateras i rapporten.

## **Stadsbyggnadsnämnden**

### **Sammanfattning**

Kommunstyrelsen har för synpunkter, till stadsbyggnadsnämnden, översänt underlagsrapport till utredning av möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannaskap.

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig bakom rapportens slutsats att det saknas en tydlig organisatorisk hemvist i Malmö för byggande och förvaltning av studentbostäder. Nämnden förespråkar att Malmö stad utreder

förutsättningarna för att bilda ett särskilt allmännyttigt studentbostadsbolag och som alternativ ett särskilt affärsområde eller dotterbolag inom MKB.

### Yttrande

Stadsbyggnadsnämnden yttrar sig dels över underlagsrapporten som PWC har tagit fram på uppdrag av stadskontoret, dels de frågeställningar som kommunstyrelsen har skickat med som särskilt viktiga.

Att Malmö genom Malmö Universitet och andra högre utbildningar utvecklats till en betydande studentstad har haft stor betydelse för stadens positiva utveckling under de senaste decennierna. Tillgång till högre utbildning är en viktig förutsättning för regional tillväxt som bidrar till stadens attraktionskraft. Etableringen av Malmö högskola på 1990-talet har bidragit till en betydande ökning av andelen malmöbor med högre utbildning. Detta leder i sin tur till förbättrade möjligheter för matchning mellan arbetssökande och tillgängliga jobb på arbetsmarknaden.

I förslag till Översiktsplan för Malmö 2023 (antagandehandling, godkänd av SBN i juni 2023) framhålls att Malmö ska fortsätta utvecklas som studentstad med god tillgång på mötesplatser och bostäder för studenter. Studenter bidrar på olika sätt till stadens attraktivitet och studentbostäder utgör en viktig ingrediens i en blandad stadsmiljö. I enlighet med Bostadsförsörjningsprogram för Malmö 2022–26 (antaget av kommunfullmäktige i februari 2023) ska Malmö stad möjliggöra en variation av bostadstyper hela i staden. Studentbostäder bör lokaliseras i olika stadsdelar på rimliga avstånd från lärosätena.

Malmö har väsentligt färre särskilda studentbostäder än andra jämförbara universitetsstäder. Det innebär att det finns brist på studentbostäder i Malmö, särskilt vid terminsstart. Det betyder också att det finns konkurrens om små lägenheter med låga boendekostnader mellan studenter och andra grupper i samhället.

För att uppfylla målen i översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet är det således viktigt att Malmö stad på olika sätt bidrar till att tillgodose behov av bostäder som är attraktiva och kan efterfrågas av studenter. I vilken omfattning och form kommunen direkt ska agera behöver utredas vidare utifrån de slutsatser som dras i den föreliggande rapporten.

Stadsbyggnadsnämnden ställer sig bakom rapportens slutsatser att det finns starka skäl att Malmö stad tydligare prioriterar byggandet och förvaltningen av studentbostäder. Nämnden anser att det är viktigt att det finns en organisation som fokuserar på studentbostäder och kan se fördelar med ett fristående allmännyttigt studentbostadsbolag. Nämnden förespråkar därför att förutsättningarna för en sådan lösning utreds vidare. Som alternativ kan även möjligheten att lägga uppdrag för studentbostäder inom ett särskilt affärsområde eller dotterbolag till MKB utredas.

Följande frågeställningar har kommunstyrelsen bett remissinstanserna svara på.

**Vad anser ni om de slutsatser, vägval och förslag på fortsatt arbete som presenteras i rapporten? Vilka för- och nackdelar innebär de för att möta behovet av studentbostäder i Malmö? Är någon aspekt prioriterad eller saknas det någon aspekt?**

Stadsbyggnadsnämnden anser att utredningens slutsats att det behövs fler studentbostäder i Malmö är rimlig. Det finns därför enligt nämnden anledning att se över möjligheterna att tillskapa ett fristående allmännyttigt studentbostadsbolag, och ställa detta mot ett tydligare uppdrag för den nuvarande allmännyttan, eller samarbete med fristående stiftelse.

Hur stor efterfrågan av studentbostäder är över tid kan behöva analyseras djupare. Unga människor går fram och tillbaka mellan utbildning och arbetsliv under en lång etableringsfas i livet. Andra utbildningsformer som kommunal vuxenutbildning och yrkeshögskola har vuxit i omfattning och har också konsekvenser för efterfrågan på små bostäder i utbildningsorter.

I rapporten lyfts även frågan om en särskild bostadsförmedling för studenter. Stadsbyggnadsnämnden anser att detta kan vara en del av en fortsatt utredning men menar att det som bör prioriteras är en organisatorisk hemvist för byggande och förvaltning av studentbostäder.

**Finns det andra verktyg, utöver organisationsformerna som presenteras i rapporten, som kan användas eller förbättras för att möta behovet av studentbostäder? Ge gärna exempel på faktiska förutsättningar som redan finns på plats och förslag på verktyg som kan studeras vidare eller utvecklas.**

Stadsbyggnadsnämnden ser möjligheter att Malmö stads markinnehav eller byggnader som kommunen förfogar över kan användas för att tillskapa fler

studentbostäder. Vid kommande markanvisningar kan inspiration från Mallbo-konceptet bidra till förutsättningar för att bygga studentbostäder med lägre hyra, till exempel genom att upplåta mark med rabatterad tomträttsavgäld. Vid omlokalisering av kommunala verksamheter bör kommunen fortlöpande överväga möjligheten att ändra användningen till studentbostäder där så är lämpligt.

**Hur kan staden, i det förvaltningsövergripande arbetet eller i den externa samverkan, lämpligast organisera studentbostadsfrågan för att bättre möta behovet av studentbostäder på lång sikt? Ge gärna exempel på existerande samarbeten eller dokument som arbetet kan förhålla sig till och förslag på områden som kan vidareutvecklas för vägledning och ny information.**

Stadsbyggnadsnämnden anser att frågan om bostäder för studenter bör följas fortlöpande i samverkan mellan stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden, Boplats Syd, MKB och med Malmö Universitet. Tidigt i planeringsprocesser för olika platser behöver frågan om behov av studentbostäder lyftas för att överväga om tillgänglig kommunal mark bör anvisas för studentbostäder.

**Finns det andra faktorer som utgör hinder för att öka antalet studentbostäder på Malmös bostadsmarknad?**

Att öka antalet studentbostäder kan endast ske genom nyproduktion eller ombyggnation. Det innebär att tillkommande bostäder får höga boendekostnader. Det kan vara svårt att få avsättning på marknaden för nyproducerade studentbostäder eftersom en stor andel studenter kan föredra, eller endast har möjlighet att efterfråga, billigare bostäder i det ordinarie, befintliga bostadsbeståndet.

Frånvaro av statlig bostadspolitik som stödjer ekonomiskt svaga hushåll, exempelvis studenter, kan också anses utgöra hinder. Även det rådande konjunkturläget kan betraktas som hinder eftersom det dels innebär att bostadsbyggandet i landet mer eller mindre har upphört och dels att studenters ekonomi och möjligheter att hyra eller köpa en bostad försämras genom högre hyror, räntor och priser generellt. Därmed minskar efterfrågan på nyproducerade studentbostäder. Hur långvarigt det rådande konjunkturläget består blir avgörande för hur stor påverkan det får för antalet studentbostäder i staden.

**Reservationer och särskilda yttranden**

Tony Rahm (M), Mats Brogren (M) och Peter Ahlström (M) med instämmande av Elisabet Landrup (M), Danica Sronic (M) och Martin Molin (C) lämnar in en reservation, bilaga § 197a.

Sara Andersson (V) och Alicia Smedberg (V) med instämmande av Jens Portinson Hylander (V) och Anton Wendt (V) lämnar in ett särskilt yttrande, bilaga § 197b.

## **Tekniska nämnden**

### **Sammanfattning**

Tekniska nämnder ställer sig bakom underlagsrapporten slutsats att det saknas en tydlig organisatorisk hemvist i Malmö stad för byggande och förvaltning av studentbostäder. I det fortsatta arbetet förespråkar tekniska nämnden att Malmö stad utreder vidare förslaget att bilda ett särskilt allmännyttigt studentbostadsbolag och i andra hand undersöka förslaget om att starta ett särskilt affärsområde eller dotterbolag inom MKB.

### **Yttrande**

Tekniska nämnden yttrar sig dels över den underlagsrapport som PWC har tagit fram på uppdrag av stadskontoret, dels de frågeställningar som kommunstyrelsen har skickat med som särskilt viktiga.

Tekniska nämnden ställer sig bakom underlagsrapportens slutsatser att det finns starka skäl att staden tydligare prioriterar byggandet och förvaltningen av studentbostäder i stadens ägo. Tekniska nämnden anser att i Malmö finns en stark efterfrågan och brist på studentbostäder. Det finns en stor potential att fortsätta utveckla Malmö som universitet-och studentstad som bör tas till tillvara.

Sveriges förenade studentkårer rödlistade Malmö i sin Bostadsrapport hösten 2022, som en ort där det var mycket svårt att finna en rimlig bostad när höstterminen börjar och där studenten får räkna med mer än en termin för att hitta ett boende på orten. Här finns en växande konkurrens om små lägenheter. Malmö har väsentligt färre studentbostäder än andra universitetsstäder.

Tekniska nämnden menar att vid en utbyggnad av beståndet studentbostäder är det viktigt att ha en organisation som fokuserar på studentbostäder. Tekniska nämnden förespråkar alternativet att undersöka förutsättningarna för ett fristående allmännyttigt studentbostadsbolag. I andra hand föreslår nämnden

att undersöka möjligheten att lägga uppdraget inom ett särskilt affärsområde eller dotterbolag till MKB.

Det tredje alternativ att överlämna byggandet och förvaltningen av studentbostäder till en fristående stiftelse anser tekniska nämnden vara mer problematiskt. Enligt nuvarande lagstiftning kan en kommun bedriva allmännyttig bostadsverksamhet bara i bolagsform. Stiftelse förutsätter att en fristående aktör vill ta på sig uppgiften att äga och förvalta studentbostäder. Stadens möjligheter att stödja en sådan aktör är begränsade av generella regler om stöd till enskilda näringsidkare. Likaså kan inte MKB föra sina studentbostäder till en sådan aktör annat än om detta sker på affärsmässiga grunder.

Nämnden anser att idén om en särskild förmedling av bostäder för studenter kan vara värd att undersöka vidare men ser det inte som ett alternativ till en särskild organisation för byggande och förvaltning av studentbostäder.

**Vad anser ni om de slutsatser, vägval och förslag på fortsatt arbete som presenteras i rapporten? Vilka för- och nackdelar innebär de för att möta behovet av studentbostäder i Malmö? Är någon aspekt prioriterad eller saknas det någon aspekt?**

Tekniska nämnden menar att rapporten slutsats att det skulle behövas fler studentbostäder i Malmö är rimlig. Detta kräver ett tydligt uppdrag, resurser och en organisation som tydligare fokuserar på studentbostäder. Det finns därför anledning att se över möjligheterna att tillskapa ett fristående allmännyttigt studentbostadsbolag, och ställa detta mot ett tydligare uppdrag för den nuvarande allmännyttan, eller samarbete med fristående stiftelse. Hur stor efterfrågan är av boende skulle behöva analyseras djupare. Unga människor går fram och tillbaka mellan utbildning och arbetsliv under en lång etableringsfas i livet. Andra utbildningsformer som kommunal vuxenutbildning och yrkeshögskola har vuxit i omfattning och har också konsekvenser för efterfrågan på små bostäder i utbildningsorter.

Rapporten lyfter också frågan om en särskild bostadsförmedling för studenter. Tekniska nämnden menar att detta givetvis kan vara en del av en fortsatt utredning men det som bör prioriteras är en organisatorisk hemvist för byggande och förvaltning av studentbostäder.

**Finns det andra verktyg, utöver organisationsformerna som presenteras i rapporten, som kan användas eller förbättras för att möta behovet av studentbostäder? Ge gärna exempel på faktiska förutsättningar som**

**redan finns på plats och förslag på verktyg som kan studeras vidare eller utvecklas.**

Tekniska nämnden vill lyfta möjligheten att Malmö stad kan använda sitt markinnehav liksom de lokaler som staden förfogar över för att tillskapa studentbostäder. Inom ”Mallbo”-konceptet har staden givit förutsättningar för att bygga bostäder med lägre hyra genom att upplåta mark med rabatterad tomträttsavgäld. Markanvisningarna skulle här kunna villkoras med att bygga för studentbostäder. Vid omlokalisering av stadens verksamheter kan staden fortlöpande pröva möjligheten att ändra användningen till studentbostäder.

**Hur kan staden, i det förvaltningsövergripande arbetet eller i den externa samverkan, lämpligast organisera studentbostadsfrågan för att bättre möta behovet av studentbostäder på lång sikt? Ge gärna exempel på existerande samarbeten eller dokument som arbetet kan förhålla sig till och förslag på områden som kan vidareutvecklas för vägledning och ny information.**

Tekniska nämnden anser att frågan om bostäder för studenter bör följas fortlöpande i samverkan inom Malmö stad stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden, Boplatssyd, MKB och med Malmö universitet. Frågan behöver lyftas i genomförandet av bostadsförsörjningsprogram och i uppföljningen av detta. Samordning av utbildning och infrastruktursatsningar kan göras tydligare i den regionala utvecklingsplanering som Malmö tillsammans med övriga kommuner i Skåne deltar i.

En möjlighet kan också vara att undersöka i vilken grad lokalt förankrade företag i expansiva branscher och i stort behov av kompetensförsörjning kan engageras i bostadsförsörjningsfrågan.

**Finns det andra faktorer som utgör hinder för att öka antalet studentbostäder på Malmös bostadsmarknad?**

Tekniska nämnden vill särskilt peka på konjunkturläge och statlig politik som exempel på andra hindrande faktorer. Sommaren 2023 råder en stor osäkerhet i konjunkturläge. Det råder fortsatt arbetskraftsbrist i exportorienterade sektorer av ekonomi. Det är anställningsstopp eller pågår nedskärningar i offentlig sektor samt stopp i bostadsbyggandet. Konjunkturläget är stort beroende av det internationella säkerhetsläget. I den statliga politiken finns inte något investeringsstöd till byggandet av studentbostäder. Studenters ekonomi och möjligheter att hyra eller köpa en bostad försämras med högre priser, räntor och hyror.

## Reservationer och särskilda yttranden

Särskilt yttrande anmält av Moderaterna.