



Datum

2019-11-08

Vår referens

Magnus Persson

Planeringssekreterare

Magnus.Persson@malmö.se

## Tjänsteskrivelse

### **Motion av Allan Widman (L) gällande bredare utbud av upplåtelseformer i utanförskapet STK-2018-1113**

#### **Sammanfattning**

Allan Widman (L) har inkommit med en motion om att bredda utbudet av upplåtelseformer för bostäder i områden med utanförskap. Motionären föreslår kommunfullmäktige att ge kommunstyrelsen i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hur ägardirektiven till MKB kan ändras. Detta för att överlåtelse av hyresfastigheter ska kunna ske med syfte att bredda utbudet av upplåtelseformer i områden där dessa idag anses vara alltför ensidiga.

Yttranden om motionen finns från arbetsmarknads- och socialnämnden, MKB Fastighets AB, stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden. I ärendet redovisas även information om stadens övergripande styrdokument, fördelning av upplåtelseformer och stadens ägardirektiv till MKB. Förslaget är att kommunfullmäktige beslutar att anse motionen besvarad.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige anser Allan Widmans (L) motion om att bredda utbudet av upplåtelseformer i utanförskapet besvarad med hänvisning till vad som redovisas i ärendet.

#### **Beslutsunderlag**

- Motion av Allan Widman (L) gällande bredare utbud av upplåtelseformer i utanförskapet
- Remissvar från arbetsmarknads- och socialnämnden
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 190328 §95 med Reservation (V) och (M+C) och Särskilt yttrande (MP)
- Tekniska nämnden beslut 190328 §81 med Reservation (V) och (M+C) och Särskilt yttrande (MP)
- Remissvar från tekniska nämnden
- Remissvar från MKB Fastighets AB
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 190411 § 86 med Reservation (M+C) och (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 191118 Motion av Allan Widman (L) gällande bredare utbud av upplåtelseformer i utanförskapet

**Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-11-25

Kommunstyrelsen 2019-12-04

Kommunfullmäktige 2019-12-19

**Beslutet skickas till**

Motionären

Arbetsmarknads- och socialnämnden

MKB Fastighets AB

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

**Ärendet**

I motionen föreslås kommunfullmäktige att uppdra åt kommunstyrelsen att återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hur ägardirektiven till MKB ändras, så att överlåtelse av hyresfastigheter ska ske för att bredda utbudet av upplåtelseformer i områden där detta anses vara alltför ensidigt.

Allan Widman (L) påtalar i sin motion att vissa bostadsområden i princip enbart består av hyresrätter och att det idag saknas möjligheter för dem som vill äga sin bostad i området. En följd av detta är att resursstarka hushåll söker sig till andra bostadsområden, vilket i sin tur innebär att bostadssegregationen kvarstår. Ärendet har remitterats till arbetsmarknads- och socialnämnden, MKB, stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden

**Remissinstansernas yttrande**

*Arbetsmarknads- och socialnämnden*

Arbetsmarknads- och socialnämnden ser det som positivt med blandade upplåtelseformer och framhåller vikten av att bostadssegregationen minskar i Malmö. Nämnden anser att MKB:s uppgift, som allmännyttigt bostadsföretag, bör vara att äga och förvalta hyresrätter som även är åtkomliga för hushåll med låga inkomster. En utförsäljning av delar av MKB:s hyresrätter i utsatta områden skulle minska antalet åtkomliga bostäder för resurssvaga hushåll. Kostnaderna för hemlösheten riskerar att öka om det sker ombildningar av MKB:s lägenheter till bostadsrätter. Nämnden menar att bostadsområden med mer blandade upplåtelseformer uppnås, genom att privata fastighetsbolag bygger och säljer bostadsrätter i utsatta områden vilka domineras av hyresrätter.

Arbetsmarknads- och socialnämnden föreslår kommunfullmäktige därmed anse motionen besvarad. Reservation (V) och (M och C) och Särskilt yttrande (MP).

*MKB Fastighets AB*

MKB anser att det finns ett blandat utbud av upplåtelseformer, även om hyresrätter dominerar i vissa områden. Utifrån sitt ägardirektiv arbetar bolaget aktivt med att producera bostäder och

medverkar på olika sätt till mer blandade upplåtelseformer i olika områden. Exempelvis inom det gemensamägda bolaget Rosengårds AB diskuteras olika metoder för att bredda utbudet av upplåtelseformer. Där diskuteras även möjlighet till bostadskarriär inom ett område och möjlighet till andra upplåtelseformer än hyresrätt.

#### *Stadsbyggnadsnämnden*

Stadsbyggnadsnämnden anser att en blandning av upplåtelseformer är eftersträvansvärt, men konsekvenser och risker kring den socioekonomiska blandningen måste vara tydliggjord inför ett sådant beslut. Utifrån målbilden att skapa en mer socialt blandad stad anser nämnden att det är viktigt att verka för att alla delar av staden blir mer blandad. Nämnden påpekar också att det finns olika metoder för att blanda staden.

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige anse motionen besvarad. Reservation (M och C) och (V).

#### *Tekniska nämnden*

Tekniska nämnden instämmer i att ett ensidigt utbud av upplåtelseformer inom ett bostadsområde motverkar integration. Nämnden anser det önskvärt att boende inom segregerade områden skall kunna göra ”bostadskarriär” inom bostadsområdet och på så sätt påverka segregationen positivt. Nämnden framhåller att de arbetar mycket aktivt inom sitt uppdrag med att skapa förutsättningar för blandade upplåtelseformer i olika typer av bostadsområden. Dock anser tekniska nämnden att ägardirektiv till MKB inte är en del av tekniska nämndens kompetenser enligt stadens styrmodell.

Tekniska nämnden anser att motionen kan anses vara besvarad utifrån vad som har anförts i ärendet. Reservation (V) och (M och C) och Särskilt yttrande (MP).

### **Upplåtelseformer i Malmö**

Enligt lägenhetsregistret finns drygt 165 000 bostäder i Malmö. Av dessa är 46 procent hyresrätter, 39 procent bostadsrätter och 15 procent äganderätter.

Statistiken visar på en ojämn fördelning av upplåtelseformer på stadsdelsnivå. I exempelvis Rosengårds stadsdel består bostadsbeståndet av 70 procent hyresrätter, 26 procent bostadsrätter och 4 procent äganderätter. I Husie stadsdel består bostadsbeståndet av 19 procent hyresrätter, 32 procent bostadsrätter och 49 procent äganderätter.

Statistiken visar även på att fördelningen av upplåtelseformer kan variera stort på delområdesnivå inom stadsdelarna. I exempelvis Rosengård stadsdel består bostadsbeståndet i Herrgården av 100 procent hyresrätter, medan bostadsbeståndet i Apelgården består av 100 procent bostadsrätter

### **Malmö stads övergripande styrdokument för bostadsbyggande och bostadsförsörjning**

Kommunen har beslutat om en rad mål, strategier och handlingsplaner för bostadsbyggande och bostadsförsörjning. Två av dessa är Malmö stads Översiktsplan och Handlingsplan för bostadsförsörjning 2018–2022. I dessa tydliggörs att blandad stad är en viktig form och strategi

för stadens planering.

### **Stadens ägardirektiv till MKB**

Enligt bolagsordningen är MKB ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag enligt lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Föremålet för bolagets verksamhet är huvudsakligen att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och att, som ett led i detta, förvärva fastigheter, bygga eller bygga om hus, samt att bedriva annan i samband därmed stående verksamhet. Motsvarande gäller i fråga om tomträttsfastigheter.

MKB:s uppdrag styrs av stadens generella ägardirektiv för kommunens helägda aktiebolag och särskilda ägardirektiv för MKB Fastighets AB. Stadens särskilda ägardirektiv för MKB Fastighets AB omfattar ägaridé, allmänna direktiv, förvaltning och bostadssocialt ansvar, bostadsproduktion och marknad, samråd och rapportering, finansiering, värdeöverföring och hyresförhandlingssystem.

### **Stadskontorets bedömning och förslag till beslut**

Stadskontoret instämmer i samtliga yttranden att det är viktigt att kommunen arbetar aktivt för att skapa en blandning av upplåtelseformer i hela staden. I ett växande Malmö krävs större fokus på befintliga bostadsområden för att kunna driva på utveckling i linje med stadens behov och inte minst möjliggöra förtätning inom fastighetsmark. MKB kan anses ha, med kraft av sin storlek och sitt ägarförhållande, en viktig roll på bostadsmarknaden i Malmö. Med utgångspunkt från Malmö stads målsättning och utmaningar är det därmed viktigt att bolaget aktivt arbetar med förtätning utifrån olika angreppssätt i sitt befintliga bestånd. Inte minst med bakgrund i stadens ojämna fördelning av upplåtelseformer inom och mellan vissa stadsdelsområden.

Stadskontoret är enigt med stadsbyggnadsnämnden att det utifrån målbilden att skapa en mer socialt blandad stad är viktigt att verka för att alla delar av staden blir mer blandade. En blandning av upplåtelseformer är eftersträvansvärt. Stadskontoret delar också stadsbyggnadsnämndens åsikt om att det finns olika metoder för att nå en mer blandad stad.

Stadshus AB har i uppdrag varje mandatperiod att genomföra en översyn av stadens ägardirektiv gentemot MKB, vilket sker under hösten 2019. Översynen kommer bland annat behandla bolagets roll i befintliga områden och som drivande kraft i Malmös stadsutveckling. Stadskontoret anser inte att den pågående översynen av stadens ägardirektiv ska föregås av en ny utredning. Därmed föreslås kommunfullmäktige besluta att anse motionen besvarad.

### **Ansvariga**

Micael Nord Näringslivsdirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör