

# Undersökning av möjligheten att införa näringslivsförtur

STK-2019-1286



Upprättad  
Datum: 2019-04-25  
Version: 3.0  
Ansvarig: Frida Pilgaard  
Förvaltning: Stadskontoret  
Enhet: Arbetsmarknadsenheten

## Innehållsförteckning

<b>Undersökning av möjligheten att införa näringslivsförtur .....</b>	<b>1</b>
<b>Vad är uppdraget? .....</b>	<b>3</b>
Hur har uppdraget genomförts? .....	3
<b>Malmö är en växande stad .....</b>	<b>4</b>
Befolkningen ökar med omkring 5 000 invånare per år .....	4
Många pendlar över kommungränsen för att arbeta .....	4
<b>Hur är läget på Malmös bostadsmarknad? .....</b>	<b>4</b>
Bostadsbyggandet har gått i otakt med befolkningsökningen men tagit fart .....	4
Det råder stor bostadsbrist hos vissa grupper .....	4
Bostadsmarknaden är i balans för de som kan betala .....	5
<b>Boplats Syd förmedlar majoriteten av hyresbostäderna i Malmö</b>	<b>5</b>
Boplats Syd förmedlar lägenheter utan förtur .....	5
Kötiden för att få en bostad hos Boplats Syd varierar .....	6
<b>Malmö stads bostadslösningar för vissa utsatta grupper .....</b>	<b>6</b>
Malmö stad förvaltar lägenheter för hemlösa .....	6
Kommunen ansvarar för boende för vissa nyanlända .....	6
<b>Hur är läget på den skånska arbetsmarknaden? .....</b>	<b>7</b>
<b>Påverkar bostadsbristen rekryteringsmöjligheterna i Malmö? ...</b>	<b>7</b>
Stadskontoret har undersökt frågan .....	7
Flera företag hjälper till att hitta bostad i samband med rekrytering .....	8
Ett företag har misslyckats vid rekrytering på grund av bostad ..	8
Region Skåne och Malmö stad upplever inte bostadsbrist försvåra rekryteringen .....	9
Sammantaget ingen tydlig koppling mellan bostadsbrist och misslyckade rekryteringar .....	9
<b>Så fungerar näringslivsförtur i andra kommuner .....</b>	<b>9</b>
Linköping .....	9
Örebro .....	10
Halmstad .....	10
Sundsvall .....	10
<b>Vem ska få förtur, när och på vilket sätt? .....</b>	<b>11</b>
Det finns inget tydligt behov av näringslivsförtur .....	11
Förtur med mål att attrahera specifik arbetskraft .....	11
Hur kan en modell för förtur se ut? .....	12
Vilka krav bör vara uppfyllda för att få förtur? .....	12
Vem ska avgöra vem som får förtur? .....	12
Påverkar en förtur bostadskön? .....	12
Finns det andra grupper med behov av förtur? .....	12
Påverkas miljö, trafik och pendling av en förtur? .....	13
Påverkas skatteunderlaget av en förtur? .....	13
Påverkas integrationen av en förtur? .....	14
Risker för utnyttjande av förturssystem .....	14
<b>Slutsatser .....</b>	<b>14</b>

## Vad är uppdraget?

Kommunfullmäktige beslutade i 2019 års budget att ge kommunstyrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten att införa näringslivsförtur. Beslutet togs inom ramen för målområde två *En stad för näringsliv och arbete*.

Kommunfullmäktige formulerade följande inriktning inom målområdet: *När allt fler företag söker sig till Malmö är det viktigt att staden kan möta efterfrågan och tillgodose olika typer av arbetstillfällen som matchar Malmöbornas kompetens och behov. Under året fortsätter ett fokuserat arbete med att planera för mer mark för fler industri- och logistikjobb som Malmöbor kan matchas till. För den som inte bor i Malmö, men har fått ett jobb i staden och vill flytta hit, undersöks möjligheten att få näringslivsförtur framför andra som vill flytta hit. Samtidigt säkras att det finns tillräckligt med platser på internationella förskolor och skolor.*

I utredningsdirektiven (STK-2019-98) framgår att utgångspunkten för utredningen ska vara näringslivets behov av att anställda erhåller förtur till bostad i Malmö och om det är möjligt att införa en sådan förtur. Vidare framgår ett antal frågeställningar som ska besvaras:

- Hur definieras näringslivsförtur?
- Finns några juridiska hinder eller andra hinder för att införa en näringslivsförtur?
- Vilket behov har privata och offentliga arbetsgivare av att anställda kan erhålla förtur till bostad?
- Påverkas bostadsmarknaden av näringslivsförtur?
- Hur påverkas nuvarande bostadskö inom Boplats Syd?
- Hur definieras målgruppen för näringslivsförtur?
- Ska näringslivsförturen omfatta alla former av anställningar?
- Ska det finnas begränsningar till förtur beroende på avstånd från nuvarande bostad till det nya arbetet i Malmö?
- Hur kan en modell för näringslivsförtur utformas?
- Vilka resurser behövs för att införa en modell för näringslivsförtur?
- Hur ska näringslivsförtur prioriteras i förhållande till andra förturer?
- Vilka effekter väntas införandet att näringslivsförtur innebära för miljön?
- Påverkas skattekraften av näringslivsförturen?
- Kan näringslivsförturen innebära effekter för integrationen?

Stadskontoret ska även redovisa vilka former av förturer till bostad som redan finns.

Underlaget ska ligga till grund för en rapport som i sin helhet kommer redovisas till kommunstyrelsen med förslag till eventuella framtida ställningstaganden.

## Hur har uppdraget genomförts?

Utredningen har letts av stadskontoret, näringslivsavdelningen, och genomförts i samråd med stadsbyggnadskontoret, fastighets- och gatukontoret, arbetsmarknads- och socialförvaltningen, MKB samt Boplats Syd.

Vidare har 22 privata företag i olika storlekar och olika branscher bidragit till utredningen genom att svara på en undersökning som stadskontoret genomfört under utredningsarbetet. Avstämningar har även gjorts med Region Skåne och Malmö stads egna verksamheter.

## **Malmö är en växande stad**

### **Befolkningen ökar med omkring 5 000 invånare per år**

Malmö är en växande stad med 339 000 invånare 2018, en ökning med 5 700 invånare jämfört med året innan (SCB). Befolkningen förväntas fortsatt öka med ungefär 5 000 per år de kommande fem åren (Malmö stads befolkningsprognos 2019-2029). Befolkningsökningen består till stor del av människor som flyttat till Sverige från andra länder eller yngre personer från andra kommuner i Sverige.

### **Många pendlar över kommungränsen för att arbeta**

År 2017 både bodde och arbetade 110 700 personer i kommunen, ytterligare 71 000 personer pendlade in i kommunen för att arbeta och 35 000 personer pendlade utanför kommungränsen för att arbeta (SCB). Vanligaste orterna att pendla in till Malmö från är Lund (ca 11 800 pendlare 2017) och Vellinge (ca 7 500 pendlare 2017).

Inpendlarna är generellt sett en ekonomiskt starkare grupp jämfört med de som bor och arbetar i Malmö med en disponibel inkomst på 382 000 kr jämfört med 304 000 kr för de som bor och arbetar i Malmö (Skånedatabasen). Inpendlarna bor i högre grad i äganderätt eller bostadsrätt (80%) jämfört med de som bor och arbetar i Malmö (60%). Inpendlarna lever även i större utsträckning i barnfamiljer med barn i åldrarna 0-24 år (59% av inpendlare jämfört med 47% av personer som bor och arbetar i Malmö).

## **Hur är läget på Malmös bostadsmarknad?**

### **Bostadsbyggandet har gått i otakt med befolkningsökningen men tagit fart**

Bostadsbyggandet har under lång tid gått i otakt med befolkningsökningen i Malmö och behovet av bostäder är därför stort. I Malmö stads riktlinjer för bostadsförsörjningen 2018-2022 framgår det att för att Malmös bostadsmarknad ska komma i balans till 2027 behöver det tillkomma 1 900 bostäder per år samt ytterligare cirka 8 000 bostäder under perioden.

Under 2015-17 tog bostadsbyggandet fart och denna takt behöver hållas uppe. 2018 fanns det totalt 165 000 bostäder i Malmö varav 46% var hyresrätter, 39% bostadsrätter och 15% äganderätter (SCB). 2018 byggstartades 3 800 bostäder och 3 000 bostäder färdigställdes (Malmöläget 2019). En stor majoritet av de byggstartade bostäderna var hyresrätter.

### **Det råder stor bostadsbrist hos vissa grupper**

Fler bostäder byggs, men det är fortfarande många grupper som inte kan ta del av ökningen av bostäder eftersom de saknar ekonomiska möjligheter att efterfråga det som byggs. Det kan till exempel handla om unga, hemlösa, eller nyanlända invandrare.

En del av dessa hushåll får inkomst från försörjningsstöd eller bidrag, vilket i de flesta fall inte heller accepteras som en inkomstkälla av hyresvärdar. Detta begränsar ytterligare denna grupps möjligheter att få en bostad till ett rimligt pris (Handlingsplan för bostadsförsörjning, Malmö stads riktlinjer för bostadsförsörjningen 2018-2022).

Bostadsbrist och hårdare konkurrens på bostadsmarknaden samtidigt som befolkningen har ökat har lett till en kraftigt ökad strukturell hemlöshet i Malmö. Strukturell hemlöshet är hemlöshet som kan kopplas till begränsade ekonomiska förutsättningar att konkurrera på en bostadsmarknad som präglas av brist på bostäder med rimliga hyror (Handlingsplan för bostadsförsörjning, Malmö stads riktlinjer för bostadsförsörjningen 2018-2022).

### **Bostadsmarknaden är i balans för de som kan betala**

Bostadsbyggandet har som beskrivits ovan tagit fart i Malmö. Nybyggda bostäder tenderar att vara relativt dyra både att köpa och att hyra. Hushåll med lägre betalningsförmåga är begränsade i sina valmöjligheter och kan främst efterfråga bostäder i det billigaste segmentet, men hushåll med god betalningsförmåga har större ekonomiska möjligheter att flytta till nybyggt. Detta gör att för hushåll med tillräcklig betalningsförmåga finns det idag goda möjligheter att hyra eller köpa en bostad i hela (eller stora delar av) bostadsbeståndet i Malmö. I Malmö stads riktlinjer för bostadsförsörjningen 2018-2022 bedöms därför bostadsmarknaden vara i balans i dagsläget för de som kan betala tillräckligt med pengar.

## **Boplats Syd förmedlar majoriteten av hyresbostäderna i Malmö**

### **Boplats Syd förmedlar lägenheter utan förtur**

Boplats Syd AB är en kommunal bostadsförmedling, ägd av Malmö stad, som förmedlar lägenheter från både kommunala och privata fastighetsägare i flera skånska kommuner. I Malmö uppskattas de förmedlade bostäderna utgöra drygt hälften av stadens hyresbestånd.

Boplats Syd tillämpar en så kallad ”rak kö”, det vill säga att det inte finns några möjligheter att få någon förtur i kön. Däremot kan hyresvärdar till viss del ställa olika krav på sina hyresgäster, till exempel vad gäller storlek och typ av inkomst. Det är i dagsläget MKB, Rosengårds Fastighets AB och LIFRA som godkänner försörjningsstöd/etableringsstöd som inkomstkälla för att få ett hyreskontrakt. MKBs lägenheter utgör cirka 62% av bostäderna som finns att söka i Malmö via Boplats Syd. Antalet lägenheter som tilldelades sökanden som själva uppgett försörjningsstöd som deras huvudsakliga inkomst var 2017 193 stycken och 2018 170 stycken. Dessa siffror bygger på självrapporterade uppgifter om typ av inkomst, och det faktiska antalet lägenheter som går till personer med försörjningsstöd som huvudsaklig inkomstkälla antas i praktiken vara högre. Några exakta siffror på detta finns dock inte i dagsläget. Vidare finns det ett antal kategoriboenden som är reserverade för vissa typer av sökanden så som ungdomslägenheter, seniorboende, trygghetsboende och studentboende.

MKB förmedlar alla sina lägenheter via Boplats Syd. Enligt bolagets riktlinjer för uthyrning erbjuds omkring 30% av deras lediga lägenheter i första hand

redan befintliga kunder (personer som redan bor hos MKB). Vidare kan dessa 30% reserveras för särskilda förvaltningsmässiga eller bosociala skäl, till exempel dödsfall, trångboddhet eller allvarlig störning. Vilka lägenheter som utgör dessa 30% slumpas fram i samband med uppsägning.

### **Kötiden för att få en bostad hos Boplats Syd varierar**

2018 förmedlades 4 882 lägenheter i Malmö via Boplats Syd och kötiden för att få en bostad var omkring 3 år, men kötiden varierade beroende på typ av lägenhet. För att få ett kontrakt hos MKB var kötiden knappt 3,5 år. Lägst efterfrågan är det på de nyproducerade dyra lägenheterna. Under 2018 förmedlades totalt 103 nybyggda lägenheter med en hyra över 12 000 kr per månad. Kötiden för dessa var i genomsnitt strax över 2 månader (65 dagar). Av de lägenheterna förmedlades 35 med en kötid på 3 veckor eller mindre. Kortast kötid var 1 dag.

### **Malmö stads bostadslösningar för vissa utsatta grupper**

#### **Malmö stad förvaltar lägenheter för hemlösa**

Malmö stad har olika boendelösningar för de personer som inte kan skaffa sig en bostad på egen hand. Bland annat förvaltar Malmö stad i dagsläget cirka 1500 övergångs- och genomgångslägenheter för hemlösa. Detta är lägenheter som Malmö stad hyr i första hand av framför allt MKB men även av ett flertal privata fastighetsägare (50%). Hemlösa hushåll kan efter biståndsprövning enligt Socialtjänstlagen få hyra dessa lägenheter i andra hand av kommunen. Ungefär två tredjedelar av lägenheterna är så kallade övergångslägenheter. Det är lägenheter som initialt hyrs ut i andra hand, men möjligheten finns att hushållen efter att de uppfyller kriterier som är framtagna kan överta bostaden med ett förstahandskontrakt. En tredjedel är så kallade genomgångslägenheter. Genomgångslägenheter är tillgängliga för hemlösa hushåll under en period och därefter förväntas hushållen ordna eget boende.

Merparten av de hemlösa hushållen uppvisar samma behov av bostadstyp som andra hushåll och därför är de flesta av kommunens resurser vanliga hyreslägenheter som hyrs ut med andrahandskontrakt (Handlingsplan för bostadsförsörjning, Malmö stads riktlinjer för bostadsförsörjningen 2018-2022). Fastighets- och gatukontoret får genom avtal och överenskommelser med hyresvärdar omkring 250 nya övergångslägenheter för uthyrning till hemlösa varje år. Ungefär lika många övergångslägenheter brukar årligen övertas av hyresgästerna.

#### **Kommunen ansvarar för boende för vissa nyanlända**

Sedan 1 mars 2016 ansvarar kommunerna för att ordna boende till de personer som anvisas till kommunen enligt lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen 2016:38). Mellan 2016-2018 har 1 051 personer anvisats till Malmö enligt denna lag. Under 2019 har 43 nyanlända anvisats till Malmö och för 2020 har Länsstyrelsen föreslaget att inga nyanlända personer ska anvisas till Malmö enligt lagen. Däremot förväntas ca 1 300 egenbosatta (EBO) tas emot under 2020.

Malmö stad tar för närvarande fram temporära bostadslösningar för de som anvisats enligt bosättningslagen. Bostäder som är tillhandahålls är

genomgångsbostäder och ambitionen är att de inom fyra år har ordnat en egen bostad. Malmö stad har ordnat boende i kollektivboende, omställda serviceboenden och i mindre utsträckning bostadsrättslägenheter samt före detta LSS lägenheter och modulboenden.

## Hur är läget på den skånska arbetsmarknaden?

Den skånska arbetsmarknaden påverkas av en brist på arbetskraft samtidigt som arbetslösheten är hög. Denna paradox beror på att den tillgängliga arbetskraften inte matchar behoven av kompetens på arbetsmarknaden. I rapporten Arbetsmarknaden i Malmö hösten 2018, Strategiska överenskommelsen mellan Malmö stad & Arbetsförmedlingen, bedömer Arbetsförmedlingen att efterfrågan på personal i Malmö är stor, både under 2018 och 2019.

Efterfrågan bedöms finnas inom både offentliga och privata tjänster och särskilt inom branscherna vård, utbildning, bygg, handel och företagstjänster. Fyra av tio privata arbetsgivare och sex av tio offentliga arbetsgivare uppger arbetskraftsbrist. Störst andel som uppger brist inom offentliga tjänster finns inom sjukhus och vårdcentraler där samtliga uppgett brist. Näst högst andel finns inom barnomsorg och grundskola där drygt 9 av 10 uppger brist.

Arbetsförmedlingen bedömer att arbetskraftsbristen innebär negativa konsekvenser för skånska företag och offentliga verksamheter. När företag inte kan hitta personal blir resultatet ofta att de tvingas minska produktionen, tacka nej till ordrar samt skjuta expansioner på framtiden. Detta bromsar sysselsättningsstillväxten och färre människor kommer i arbete. Det innebär i sin tur lägre skatteintäkter och tydligare press på välfärdens finansiering. Uteblivna rekryteringar i det offentliga ger minskad service och lägre kvalitet i välfärden.

## Påverkar bostadsbristen rekryteringsmöjligheterna i Malmö?

Bostadsbrist i Malmö kan medföra ytterligare rekryteringssvårigheter för företag, särskilt företag som behöver rekrytera utanför regionen. En ny medarbetare som ska flytta till Malmö från utlandet eller från en ort i Sverige utan goda pendlingsmöjligheter behöver hitta en bostad i Malmö eller närområdet som hen är nöjd med. Bostadsbristen skulle kunna innebära att arbetstagare söker sig till andra städer med en bostadsmarknad i balans eller att företag väljer att etablera sig i städer med bättre förutsättningar för deras medarbetare att hitta bostäder.

Ur ett kompetensförsörjningsperspektiv är det dock inte avgörande att medarbetare bor i Malmö, i synnerhet inte som att det dagligen sker en stor inpendling från andra kommuner i närområdet.

## Stadskontoret har undersökt frågan

För att få ett bättre underlag att bedöma hur bostadsmarknaden påverkar rekryteringsmöjligheterna för privata och offentliga verksamheter i Malmö har stadskontoret genomfört en undersökning. 46 privata företag har valts ut med hänsyn till variation av branscher och storlekar på företag. Företagen har kontaktats via mejl och ombetts svara på några frågor. 22 av de tillfrågade har

svarat. Vidare har Region Skåne kontaktats angående deras verksamhet i Malmö och rekryteringsnätverk inom Malmö stad har också tillfrågats (fullständigt resultat av undersökning finns hos ansvarig utredare). Undersökningen innefattade följande frågor:

1. Har det hänt att ditt företag har hjälpt till att ordna en bostad i Malmö i samband med rekrytering av personal som kommit från annan ort?
2. Om ja, hur många gånger har detta hänt de senaste tre åren?
3. Om ja, på vilket sätt har ni hjälpt till med bostad?
4. Har det hänt att ditt företag inte kunnat slutföra en rekrytering av en kandidat till Malmö, från annan ort, på grund av att kandidaten inte hittat bostad?
5. Om ja, hur många gånger har detta hänt de senaste tre åren?
6. Något annat vi bör veta relaterat till ämnet?

### **Flera företag hjälper till att hitta bostad i samband med rekrytering**

Av de privata företagen har sju svarat att de vid något tillfälle har hjälpt till med att ordna en bostad i Malmö i samband med rekrytering av personal som kommit från annan ort. Det handlar framförallt om stöd till personer som rekryteras från andra länder (svar från IKEA, Avalanche, Massive och Tarsier). Antalet gånger som företagen uppger att de hjälpt till med detta varierar från 1 gång (svar från Skånemejerier och ÅF-industry) till omkring 180 gånger (svar från Massive).

IKEA uppger att de har en central enhet i Älmhult som hjälper till med att hitta bostäder till utländska medarbetare, andra företag samarbetar med relocationföretag och Massive och Tarsier äger även ett antal lägenheter som de kan erbjuda sina anställda under de första månaderna som de bor i Sverige.

Andra sätt som företag uppger att de hjälpt sina anställda genom är att kontakt med mäklare, tips om privata hyresvärdar, betalat deposition, och frågat runt bland anställda om de vet någon som hyr ut rum eller lägenhet.

### **Ett företag har misslyckats vid rekrytering på grund av bostad**

Av de tillfrågade har alla utom Nobina svarat nej på frågan om det hänt att företaget inte kunnat slutföra en rekrytering av en kandidat till Malmö på grund av att kandidaten inte hittat bostad. Nobina uppger att det hänt (2 gånger per år) att bussförare som initialt velat flytta ner till Skåne har tackat nej till erbjudanden om bostad på grund av läget eller miljön runt omkring och rekryteringen därför inte har kunnat fullföljas. Nobina bedömer ändå att de lyckats bra med att tillsätta sina lediga platser eftersom kompetensen finns i Malmö.

Massive uppger att de har tappat utländska medarbetare efter en tids anställning vid något tillfälle på grund av att de anställda inte hittat ett långsiktigt boende för sin familj, och familjen därför inte velat stanna.



Tarsier beskriver att det har hänt att kandidater har valt att inte gå vidare i rekryteringsprocessen på grund av risken att inte hitta något bra boendialternativ.

### **Region Skåne och Malmö stad upplever inte bostadsbrist försvåra rekryteringen**

Region Skåne bedömer att de inte har upplevt något problem till följd av bostadsbrist vid rekrytering av förvaltningschefer, direktörer och VD till deras bolag i Malmö. Inte heller vid rekrytering av personal till Skånes universitetssjukhus i Malmö.

Vad gäller Malmö stads egen verksamhet har stadskontoret gjort avstämningar i rekryteringsnätverk i staden. Varje år genomförs ett stort antal rekryteringar i staden och bostadsfrågan bedöms inte vara ett problem för att kunna slutföra dessa rekryteringar. Möjligen skulle hjälp med bostad kunna underlätta vid rekrytering från annat land.

### **Sammantaget ingen tydlig koppling mellan bostadsbrist och misslyckade rekryteringar**

Resultatet av stadskontorets undersökning visar att flera företag hjälper till att lösa boende i samband med rekrytering av ny personal. Hjälpen varierar från att erbjuda ett boende till att tipsa om hur man kan gå till väga för att hitta en bostad. Däremot framkommer ingen tydlig koppling mellan misslyckade rekryteringar och bostadsbrist. Endast ett företag, Nobina, uppgav att de misslyckats vid rekryteringar av bussförare på grund av bostad.

Stadskontorets undersökning är begränsad i omfattning, och ger därmed inte en fullständig bild av hur bostadsbristen eventuellt påverkar rekryteringsmöjligheterna för verksamheter i Malmö. De svar som kommit in från företag i olika storlekar inom olika branscher bedöms ändå ge en fingervisning om hur stort problemet kan antas vara. Att omkring hälften av de tillfrågade företagen valt att inte delta i undersökningen kan det finnas många olika anledningar till. Det är möjligt att företag som inte upplever frågan som så viktig har varit mindre benägna att svara.

## **Så fungerar näringslivsförtur i andra kommuner**

Det finns inga juridiska hinder att erbjuda näringslivsförtur till personer som vill flytta till kommunen från annan ort. Att erbjuda näringslivsförtur är relativt vanligt bland Sveriges kommuner och enligt Boverket fanns denna förtur i 100 kommuner 2018. Stockholm och Göteborg har bostadsbrist och i dagsläget ingen näringslivsförtur. Av de tjugo största kommunerna i Sverige har fem kommuner näringslivsförtur: Linköping, Örebro, Gävle, Halmstad och Sundsvall. Nedan beskrivs hur näringslivsförtur fungerar i några av dessa kommuner.

### **Linköping**

Det största bostadsbolaget i Linköping är Stångåstaden som ägs av Linköpings kommun. Stångåstaden kan bevilja förtur till lägenheter i fall Linköpings näringsliv eller annan arbetsgivare som är verksam i kommunen behöver rekrytera personal. En förutsättning är att det föreligger svårighet att rekrytera personal med rätt kompetens bland Linköpingsborna och att personalen är

viktig för Linköpings kommuns näringsliv. Rekrytering ska ske från ej pendlingsbar ort utanför Linköpings kommun. Med pendlingsbar ort avses angränsande kommuner till Linköpings kommun.

Om man beviljas en förtur eller inte bedöms individuellt. I de fall en förtur beviljas kan personen välja en lägenhet ur Stångåstadens bestånd som är ledig och hyr sedan lägenheten på samma villkor som andra hyresgäster. Omfattningen av förturen är begränsad och endast omkring 1–2 personer per år får en lägenhet genom den.

### **Örebro**

Örebro bostäder (ÖBO) är ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Örebro kommun. ÖBO erbjuder näringslivsförtur till personer som anställs på företag som bedöms ha stor betydelse för Örebros utveckling. För att få förtur ska den som söker bo längre bort än pendlingsavstånd, minst 100 kilometer, och två timmar enkel väg från Örebro. Personen ska ha fått en nyanställning, tillsvidarejänst på 100 procent hos en arbetsgivare i Örebro kommun och vara i behov av en permanent bostad.

ÖBO gör en bedömning för varje sökande om kriterierna är uppfyllda. Om så är fallet erbjuds den sökande en lägenhet som ÖBO väljer ut med hänsyn till övriga personer i kön. 2018 sökte 211 personer förtur och 124 bedömdes uppfylla kraven och erbjöds lägenhet.

### **Halmstad**

Det största bostadsbolaget i Halmstad är HFAB som ägs av Halmstads kommun. HFAB erbjuder näringslivsförtur till personer som har fått en tillsvidareanställning eller vikariat/projektanställning i minst 1 år i Halmstad. Det finns inga särskilda yrkeskrav. Personen ska vara bosatt på annan ort med ej pendlingsbart avstånd, vilket definieras med en restid på ca 3 tim/dag eller en resväg ca 20 mil/dag. Vidare får personen inte ha varit folkbokförd och bosatt i Halmstads kommun de senaste två åren.

HFAB gör en bedömning för varje sökande om alla kriterier är uppfyllda. Detta görs av en arbetsgrupp som möts varje vecka. Om personen bedöms uppfylla kraven för förtur bevakar HFAB bostadskön och inom loppet av ett år erbjuds personen en lägenhet utifrån önskemål om läge och pris, och med hänsyn till övriga personer i kön. 2018 sökte 125 personer förtur och 57 bedömdes uppfylla kraven. 37 personer tackade i sista änden ja till erbjudandet om lägenhet.

I dagsläget pågår en översyn av näringslivsförturen eftersom man upplevt att förturen överutnyttjats av vissa typer av företag. Eventuellt kommer förturen begränsas i relation till företagens storlek och betydelse för Halmstads utveckling.

### **Sundsvall**

Den största hyresvärden i Sundsvall är Mitthem som ägs av kommunen. Mitthem arbetar för att stärka Sundsvall som stad och kan därför prioritera arbetsinflyttare för att underlätta för dem att få en bostad. För att räknas som arbetsinflyttare ska personen ha fått en ny prov- eller tillsvidareanställning på heltid inom Sundsvall eller Timrå kommun. Det finns inget särskilt krav på typ

av yrke. Personen ska ha varit folkbokförd utanför Sundsvall och Timrå kommun sedan minst ett år och har för avsikt att folkbokföra sig på den nya adressen.

Mitthem erbjuder lägenheter efter köpoäng där en dag motsvarar ett köpoäng. Arbetsinflyttare får 1 500 extra köpoäng vilka automatiskt försvinner efter 6 månader.

Under 2018 fick 220 arbetsinflyttare förtur i bostadskön. Mitthem uppger att systemet kräver en del administration och granskning av avtal. Det har även funnits misstankar om att systemet utnyttjats, vid dessa tillfällen har Mitthem ställt krav på kopia av en första lönespecifikation innan förturen har godkänts.

## **Vem ska få förtur, när och på vilket sätt?**

### **Det finns inget tydligt behov av näringslivsförtur**

Stadskontorets undersökning visar att offentliga och privata verksamheter ofta löser boende om det finns behov av det vid rekrytering av personal från annan ort eller utomlands ifrån. Vidare bedöms bostadsmarknaden i Malmö i dagsläget vara i balans för dem som kan betala. Mot denna bakgrund bedömer stadskontoret att det inte finns något tydligt behov av näringslivsförtur riktat till näringslivet generellt.

### **Förtur med mål att attrahera specifik arbetskraft**

Yrkesgrupper med lägre lönenivåer efterfrågar troligen bostäder i det prissegment där obalans råder på bostadsmarknaden och kan därför antas ha svårare att hitta en bostad vid en eventuell flytt till Malmö jämfört med yrkesgrupper med högre lönenivåer. De verksamheter som stadskontoret har varit i kontakt med upplever inte att kompetensförsörjningsproblemet i första hand är kopplat till bostadsbristen i staden. Huruvida kännedom om en bostadsmarknad i obalans gör att kvalificerade kandidater som bor på andra orter väljer att inte söka en tjänst i Malmö är dock okänt.

I syfte att motverka kompetensförsörjningsproblem bör en eventuell förtur riktas mot yrkesgrupper där kompetensbristen är som störst. Vidare kan man anta att personer med höga löner kan lösa sin bostadssituation själv på rådande bostadsmarknad, varför en eventuell förtur bör vara riktad till yrkesgrupper med lägre lönenivåer som kan antas befinna sig på den delen av bostadsmarknaden som är i obalans.

Dessa yrkesgrupper finns företrädesvis inom offentliga verksamheter. En fungerande offentlig verksamhet är också en förutsättning för ett välmående näringsliv. Den slags förtur skulle ha en utgångspunkt i behovet av kompetens för att samhällsviktiga verksamheter ska kunna fungera och utvecklas. Kompetensförtur snarare än näringslivsförtur skulle vara en mer rättvisande benämning på en sådan förtur.

Eftersom effekten av en sådan förtur är oklar bör den inte införas utan vidare utredning. Syftet med en sådan förtur skulle i så fall vara att öka antalet kvalificerade sökande till vissa tjänster för att motverka kompetensförsörjningsproblem.

### **Hur kan en modell för förtur se ut?**

Vid införande av en förtur behöver en modell för hur bostäderna ska förmedlas utvecklas. Att Boplats Syd skulle förmedla förturslägenheter är i dagsläget inte aktuellt. De tillämpar en ”rak kö” utan förturer och ser det inte som en möjlighet att ta ett avsteg från denna policy som en förtursprincip skulle innebära. I dagsläget ser inte heller MKB någon möjlighet att förmedla lägenheter i egen regi utanför Boplats Syd. MKB ställer sig dock positiva till en vidare utredning om en förtur för att motverka kompetensförsörjningsproblem.

### **Vilka krav bör vara uppfyllda för att få förtur?**

Utöver yrkeskrav kopplat till samhällsviktiga verksamheter för att få en förtur bör det finnas ett krav på flytt från icke pendlingsbar ort. De personer som bor inom pendlingsbart avstånd har redan idag en möjlighet att bidra med sin kompetens på Malmös arbetsmarknad genom att söka ett arbete i Malmö och välja att pendla. En förtur bör därför vända sig till personer som idag bor utom pendlingsbart avstånd, eftersom dessa individer kan bidra med ytterligare kompetens till Malmö.

Vidare kan det behöva finnas en begränsning om att förtur endast erbjuds personer som har varit skrivna i minst ett år utanför pendlingsbart avstånd.

Det kan även behöva finnas begränsningar vad gäller typ av anställningar till prov- /tillsvidareanställningar eller heltidsanställningar på minst 6 månader.

### **Vem ska avgöra vem som får förtur?**

Vid ett införande av en förtur behöver en organisation upprättas för att ansvara för bedömningen av de ansökningar om förtur som kommer in.

Flera kommuner som har näringslivsförtur vänder sig direkt till individer som har fått en tjänst i kommunen och behöver en bostad. Det innebär många ansökningar som ska bedömas huruvida de uppfyller kriterierna för förtur eller inte. Ett annat sätt att arbeta är att vända sig till arbetsgivare som söker arbetskraft inom de yrkesgrupper som en eventuell förtur vänder sig till. Arbetsgivare kan då redan i annonseringen av en tjänst erbjuda en förtur till en lägenhet. Eventuellt kan detta ha en positiv effekt på antalet kvalificerade sökanden till en tjänst.

### **Påverkar en förtur bostadskön?**

Alla lägenheter som lyfts ut ur bostadskön och går till en person utanför kön genom ett förturssystem påverkar bostadskön negativt. Färre tillgängliga lägenheter i kön resulterar i längre kötider. Hur mycket längre kötid detta skulle innebära är relaterat till hur många lägenheter som skulle lyftas ur kön och användas i förturssystemet.

### **Finns det andra grupper med behov av förtur?**

I dagsläget finns det ingen möjlighet att få förtur i bostadskön hos Boplats Syd av något skäl. Däremot finns det ett antal kategoriboenden som är reserverade för vissa typer av sökanden så som ungdomslägenheter, seniorboende, trygghetsboende och studentboende. MKB kan också i undantagsfall reservera bostäder för särskilda förvaltningsmässiga eller bosociala skäl, till exempel dödsfall, trångboddhet eller allvarlig störning.

Med en bostadsmarknad delvis i obalans och en kraftigt ökad strukturell hemlöshet i Malmö finns det idag flera grupper som skulle kunna anses ha behov av en förtur. I Malmö finns idag hemlösa barnfamiljer, unga och nyanlända invandrare som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Andra grupper som i vissa kommuner har möjlighet att få förtur i bostadskön är till exempel trångbodda familjer och kvinnor i behov av skyddat boende. Hur en eventuell kompetensförtur ska prioriteras i förhållande till andra grupper som också kan anses vara i behov av förtur är en svår avvägning som behöver göras.

### **Påverkas miljö, trafik och pendling av en förtur?**

Givet att de personer som skulle få en förtur bor på icke pendlingsbart avstånd från Malmö kommer en sådan förtur inte påverka pendlingen.

En persons miljöpåverkan är individuell och beror på hur hen lever sitt liv. Faktorer som påverkar är till exempel konsumtions- och transportmönster. Detta gör det svårt att uppskatta den generella miljöpåverkan av ett antal nya kommuninvånare.

### **Påverkas skatteunderlaget av en förtur?**

Skatteunderlaget för en kommun är summan av invånarnas beskattningsbara förvärvsinkomster. Om ytterligare en person med förvärvsinkomst flyttar in i kommunen så ökar skatteunderlaget.

Skatteunderlaget utgör basen för kommunens skatteintäkter och påverkar kommunens utfall i det kommunala utjämningsystemet. För skatteintäkterna har ett ökat skatteunderlag en positiv ekonomisk effekt – större inkomster innebär högre skatteintäkt för kommunen. För utjämningsystemet blir effekten däremot den motsatta. Det kommunala utjämningsystemet syftar till att ge kommunerna likvärdiga ekonomiska förutsättningar att tillhandahålla sina invånare likvärdig service, oavsett invånarnas inkomster och andra strukturella förhållanden. Kommuner med relativt goda förutsättningar får betala en avgift i systemet medan kommuner med sämre förutsättningar får ett bidrag. Ytterligare en självförsörjande person i yrkesverksam ålder förutsätts förbättra kommunens relativa förutsättningar att tillhandahålla service, vilket minskar kommunens intäkt från utjämnningen.

Den sammantagna effekten på en kommuns intäkter av ökade skatteintäkter och minskad utjämnning blir positiv, det vill säga att intäkten ökar. För en ny invånare med årsinkomst på omkring 400 000 kr blir marginaleffekten på Malmö stads intäkter cirka 22 000 kr per år.

Den relativa skattekraften i Malmö är avhängig utvecklingen i befolkningen i Malmö och resten av landet. För att Malmös skattekraft ska öka jämfört med snittet i riket så krävs att personer med förvärvsinkomst flyttar till Malmö och att andelen utan inkomster minskar, antingen genom att antalet invånare utan inkomst är oförändrat eller minskar. Alternativt att skattekraften i övriga kommuner sjunker genom att personer med förvärvsinkomst flyttar till Malmö som tidigare arbetat och bott i en annan kommun.

## **Påverkas integrationen av en förtur?**

Stadskontoret bedömer påverkan på integrationen vara marginell baserat på att en förtur förmodligen inte skulle omfatta ett stort antal personer. Genom att slumpa fram vilka lägenheter som skulle vara aktuella för en förtur kan en segregationseffekt motverkas.

## **Risker för utnyttjande av förturssystem**

Några kommuner som stadskontoret varit i kontakt med som har en näringslivsförtur har upplevt ett utnyttjande av systemet. Att ett förturssystem kan komma att missbrukas är viktigt att beakta vid en eventuell utformning av ett.

## **Slutsatser**

Det råder brist på bostäder i Malmö idag till följd av att bostadsbyggandet under lång tid har gått i otakt med befolkningsökningen. Fler bostäder byggs, men det är fortfarande många grupper som inte kan ta del av ökningen av bostäder eftersom de saknar ekonomiska möjligheter att efterfråga det som byggs. För hushåll med tillräcklig betalningsförmåga bedöms däremot bostadsmarknaden vara i balans i dagsläget.

Det råder brist på arbetskraft på den skånska arbetsmarknaden. Fyra av tio privata arbetsgivare och sex av tio offentliga arbetsgivare uppger arbetskraftsbrist. Störst andel som uppger brist inom offentliga tjänster finns inom sjukhus och vårdcentraler där samtliga uppgett brist. Näst högst andel finns inom barnomsorg och grundskola där drygt 9 av 10 uppger brist.

Stadskontoret har genomfört en undersökning som visar att offentliga och privata verksamheter ofta löser boende om det finns behov av det vid rekrytering av personal från annan ort eller utomlands ifrån. Sammantaget bedömer därför stadskontoret att det inte finns något tydligt behov av näringslivsförtur riktad till näringslivet generellt i dagsläget.

Yrkesgrupper med lägre lönenivåer efterfrågar troligen bostäder i det prissegmentet där obalans råder på bostadsmarknaden och kan därför antas ha svårare att hitta en bostad vid en eventuell flytt till Malmö jämfört med yrkesgrupper med högre lönenivåer. De verksamheter som stadskontoret har varit i kontakt med upplever inte att kompetensförsörjningsproblemet i första hand är kopplat till bostadsbristen i staden. Huruvida kännedom om en bostadsmarknad i obalans gör att kvalificerade kandidater som bor på andra orter väljer att inte söka en tjänst i Malmö är dock okänt.

Om det finns en vilja att införa näringslivsförtur finns det argument för en förtur riktad till yrkesgrupper där kompetensbristen är som störst för att motverka kompetensförsörjningsproblem. Vidare kan man anta att personer med högre löner kan lösa sin bostadssituation själv på rådande bostadsmarknad. Därför bör en sådan förtur om den införs vara riktad till yrkesgrupper med lägre lönenivåer som kan antas befinna sig på den delen av bostadsmarknaden som är i obalans och vill flytta till Malmö från icke pendlingsbar ort.

Dessa yrkesgrupper finns företrädesvis inom offentliga verksamheter. En fungerande offentlig verksamhet är också en förutsättning för ett välmående näringsliv. En sådan förtur skulle ha en utgångspunkt i behovet av kompetens för att samhällsviktiga verksamheter ska kunna fungera och utvecklas. Kompetensförtur snarare än näringslivsförtur skulle vara en mer rättvisande benämning på en sådan förtur.

Eftersom effekten av en sådan förtur är oklar bör den inte införas utan vidare utredning. Syftet med en sådan förtur skulle i så fall vara att öka antalet kvalificerade sökande till vissa tjänster för att motverka kompetensförsörjningsproblem. MKB ställer sig positiva till en vidare utredning om en förtur med syfte att motverka kompetensförsörjningsproblem, men varken MKB och Boplats Syd ser i dagsläget några möjligheter att förmedla förturslägenheter.