



Datum

2021-07-26

Vår referens

Anders Eriksson

Utvecklingssekreterare

anders.p.eriksson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Motion av Gunilla Ryd (V) om bogemenskaper STK-2020-1089

Sammanfattning

Gunilla Ryd (V) vill genom sin motion öka alternativen till det traditionella och dyra byggandet i Malmö. Motionären föreslår att Malmö stad satsar resurser för att ge stöd och råd till de Malmöbor som vill bygga egna alternativ till de stora byggföretagens, och på så sätt öppna upp för fler alternativa aktörer på marknaden. Motionären föreslår också att Malmö stad avsätter mark för byggandet av hyreskooperativ som ska vara ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara, och där de boende redan på planeringsstadiet får avgörande inflytande över projektet.

Motionen har beretts genom att tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden och MKB Fastighets AB har getts möjlighet att yttra sig. Tekniska nämnden föreslår i sitt yttrande att motionen ska anses besvarad eftersom det idag pågår processer som möter behoven som beskrivs i motionen. MKB Fastighets AB svarar på den del av motionen som avser hyreskooperativ och skriver att de är positiva och att de i nuläget driver ett projekt med att etablera ett hyreskooperativ men att intresset inte är så stort som förväntat. Stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige bifaller motionens första att-sats och i övrigt anser motionen besvarad.

I den av kommunfullmäktige den 29 april 2021 antagna markanvisningspolicyn (STK-2020-622) och i det ännu ej beslutade bostadsförsörjningsprogrammet, lämnas det utrymme för att möta de förslag som framförs i motionen. Förslaget är att motionen anses besvarad.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige anser Gunilla Ryds (V) motion om bogemenskaper besvarad med hänvisning till vad som redovisats i ärendet.

Beslutsunderlag

- Motion av Gunilla Ryd (V) om bogemenskaper
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 201210 § 390 med Muntlig reservation (V) och (SD)
- Remissvar från tekniska nämnden
- Remissvar från MKB
- Tekniska nämnden beslut 201215 § 425 med Reservation (V) och muntlig Reservation (MP)

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210809 Motion av Gunilla Ryd (V) om bogemenskaper

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-08-09

Kommunstyrelsen 2021-08-18

Kommunfullmäktige 2021-09-02

Beslutet skickas till

Gunilla Ryd (V)

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

MKB Fastighets AB

Ärendet

Gunilla Ryd (V) vill genom sin motion avseende bogemenskaper öka alternativen till det traditionella och dyra byggandet i Malmö. I motionen skriver motionären följande: ”Vi vill öka alternativen till det traditionella och dyra byggandet i Malmö och har därför också lagt en motion om att starta ett allmännyttigt byggbolag där drivkraften ska vara behoven, inte vinst och spekulation.”

Vidare beskrivs i motionen att Boverket har tagit fram en vägledning för kommuner om byggemenskaper. En byggemenskap är ett sätt att organisera och planera ett byggprojekt, som karakteriseras av att det är de som ska använda byggnaden som själva äger och driver projektet. Medan begreppet byggemenskap avser processen att driva ett bostadsprojekt, så avser begreppet bogemenskap, eller gemenskapsboende, ett sätt att bo. Närmare bestämt en boendeform som präglas av utökade möjligheter till samvaro och gemenskap mellan dem som bor i huset. Med detta vill motionären ge medborgare större möjligheter att påverka utformandet av den egna bostaden tillsammans med andra. Detta leder enligt motionären till ökad social hållbarhet vilket understryks i Malmökommissionens slutsatser om behovet att skapa kunskapsallianser och nya samarbetsformer mellan civilsamhället, privat och offentlig sektor.

Motionären föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

- att Malmö stad satsar resurser för att ge stöd och råd till de Malmöbor som vill bygga egna alternativ till de stora byggföretagens och på så sätt öppnar upp för fler alternativa aktörer på marknaden.
- att Malmö stad avsätter mark för byggandet av hyreskooperativ som ska vara ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara, och där boende redan på planeringsstadiet får avgörande inflytande över projektet.

Motionen har beretts genom att tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden och MKB Fastighets AB har getts möjlighet att yttra sig.

Remissinstansernas yttrande

Nedan sammanfattas remissinstansernas yttranden, dessa bifogas i sin helhet ärendet.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden anser att det är viktigt att Malmö stad verkar för en bostadsmarknad i Malmö som omfattar en mångfald av olika bostadstyper och upplåtelseformer. Bogemenskaper

och hyreskooperativ är bostadsformer som kan bidra till ökad mångfald i utbudet samt förstärkt gemenskap och social sammanhållning. Nämnden påpekar i sitt yttrande att hyreskooperativ är en upplåtelseform som inte med nödvändighet involverar de boende i processen eller fungerar som kollektivboende och att även om flera projekt med dessa upplåtelseformer genomförs blir de fortsatt en mycket begränsad andel av den totala bostadsmarknaden i Malmö.

Nämnden refererar i sitt yttrande till förslag till reviderad markanvisningspolicy (STK-2020-622) vilken beslutades av kommunfullmäktige den 29 april i år. I markanvisningspolicyn anges att en mångfald av upplåtelseformer eftersträvas i alla delar av staden vid anvisning av kommunal mark. Det framhålls också att andra aktörer och upplåtelseformer än de mer traditionella, exempelvis byggemaskaper, kooperativa hyresrätter och kollektivhus, ska uppmuntras samt att social hållbarhet är ett prioriterat område vid markanvisning samt att Malmö stad ska prioritera byggherrar som arbetar med sociala åtaganden.

Vidare skriver stadsbyggnadsnämnden att en viktig utgångspunkt, inom ramen för pågående arbete med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning (bostadsförsörjningsprogram), bör vara att skapa mångfald på Malmös bostadsmarknad.

Stadsbyggnadsnämnden anger sammanfattningsvis att Malmö stad bör ha en positiv inställning till invånarens initiativ och stimulera alternativ på bostadsmarknaden så att exempelvis kooperativa hyresrätter och bogemaskaper kan realiseras, men att detta kan uppnås genom implementering av styrdokument som markanvisningspolicy och kommande bostadsförsörjningsprogram.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att föreslå att kommunfullmäktige bifaller motionens första uppsats och i övrigt att motionen ska anses besvarad.

V muntlig reservation.

SD muntlig reservation.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden beskriver att den redan idag är positiv till att fördela mark även till mindre byggaktörer. Nämnden refererar i sitt yttrande till förslag till reviderad markanvisningspolicy (STK-2020-622) vilken beslutades av kommunfullmäktige den 29 april i år. I markanvisningspolicyn står att läsa: *”Markanvisningsprocessen ska leda till att mark fördelas till såväl större som mindre byggherrar. Malmö stad vill uppmuntra att andra aktörer och upplåtelseformer än de mer traditionella anmäler intresse, såsom byggemaskaper, kooperativa hyresrätter och kollektivhus.”*

Vidare arbetar tekniska nämnden redan idag med social hållbarhet och prioriterar byggaktörer vilka arbetar med sociala åtaganden. Nämnden eftersträvar en mångfald av upplåtelseformer i alla delar av staden men pekar på att det är komplicerat att bygga ett flerfamiljshus samt att det kräver stor kunskap och erfarenhet av byggaktören, vilket är en av anledningarna till att det finns få exempel på byggemaskaper eller liknande i Sverige. Exemplet i motionen, Bo100 och kollektivhuset i Sofielund, är projekt som letts av MKB, en etablerad aktör.

Nämnden ställer sig avvaktande till att satsa resurser för att ge ytterligare stöd och råd till de malmöbor som vill bygga egna alternativ. Det är i nuläget svårt att bedöma omfattningen av det och hittills har fastighets- och gatukontoret kunnat hantera det inom ordinarie budget.

Nämnden anger att de ovan nämnda processerna möter upp och motsvarar de insatser som motionären föreslår och beslutar föreslå kommunfullmäktige att anser motionen vara besvarad.

V skriftlig reservation.

MP Muntlig reservation

MKB Fastighets AB

MKB Fastighets AB (MKB) svarar på den delen av motionen som berör hyreskooperativ. I yttrandet beskriver MKB att de redan, som motionären nämner, arbetar med hyreskooperativ såväl genom seniorbostäder samt student- och ungdomslägenheter. MKB beskriver att hyreskooperativ kan vara ett hållbart och intressant sätt att tillföra nya bostäder på marknaden. Samtidigt lyfter MKB fram ett antal premisser som behöver tas hänsyn till:

- Det behöver vara kartlagt att det finns en marknad för den här typen av byggen.
- En snabb process beskrivs som avgörande för att kunna genomföra ett projekt av denna typ. Tidsaspekten talar för att de som är intresserade av att bo i ett hyreskooperativ är representerade av en organisation med erfarenhet av och grundstruktur för att arbeta med denna typ av projekt.
- Eftersom det handlar om relativt långvariga och komplexa processer är det viktigt med engagemang och kompetens samlad i en styrelse. Vilket även detta talar för att befintliga organisationer kopplas in.

MKB avslutar med att nämna att man för närvarande bedriver ett projekt med att etablera ett hyreskooperativ. Där har man funnit ett visst intresse från marknaden men inte i så stor utsträckning som väntat.

Stadskontorets bedömning

Tekniska nämnden föreslår i sitt yttrande att motionen ska anses besvarad då det idag pågår processer som möter behovet som beskrivs i motionen.

MKB Fastighets AB svarar på den del av motionen som avser hyreskooperativ och skriver att de är positiva och att de i nuläget driver ett projekt med att etablera ett hyreskooperativ men att intresset inte är så stort som förväntat.

Stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige bifaller motionens första att-sats och i övrigt anser motionen besvarad.

I den av kommunfullmäktige den 29 april 2021 antagna markanvisningspolicyn (STK-2020-622) samt i det ännu ej beslutade bostadsförsörjningsprogrammet, lämnas det utrymme för att möta samtliga de att-satser som anförs i motionen. Med utgångspunkt i ovanstående är bedömningen att det behov som anförs i motionen tillgodoses genom redan befintliga strukturer och processer. Motionen föreslås därmed vara besvarad.

Stadskontorets förslag

Förslaget är att anse motionen vara besvarad.

Ansvariga

Jonas Rosenkvist Avdelningschef

Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör