



Datum
2021-10-19
Vår referens
Jan Haak
Strateg
Jan.Haak@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Revidering av ägardirektiv för MKB Fastighets AB STK-2021-1350

Sammanfattning

I ärendet föreligger förslag från Malmö Stadshus AB till reviderade särskilda ägardirektiv för MKB Fastighets AB. Förslagen till revideringar rör bostadsproduktion och bostadsmarknad. Det förordas att kommunstyrelsen beslutar föreslå kommunfullmäktige att godkänna föreliggande förslag.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner reviderade särskilda ägardirektiv för MKB Fastighets AB i enlighet med vad som redovisas i ärendet.
2. Kommunfullmäktige förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse
- MKB Fastighets AB särskilda ägardirektiv_ren
- MKB Fastighets AB särskilda ägardirektiv_markerad

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-10-25

Kommunstyrelsen 2021-10-27

Kommunfullmäktige 2021-11-17

Beslutet skickas till

Malmö Stadshus AB

MKB Fastighets AB

Ärendet

Enligt de särskilda ägardirektiven för MKB Fastighets AB (MKB) gäller sedan år 2017 att bolaget för varje treårsperiod ska färdigställa minst 2 250 lägenheter och påbörja projektering av minst 3 000 nya lägenheter, såvida inte allvarliga svårigheter föreligger (se kommunfullmäktiges beslut den 28 april 2016, ärende STK 2016-395). I de särskilda ägardirektiven anges också att MKB i särskilt beslut i kommunfullmäktige kan ges i uppdrag att färdigställa och påbörja projek-

tering av fler eller färre lägenheter.

Skälet till att det infördes ett genomsnittligt produktionsmål för varje treårsperiod var att processen att från råmark färdigställa bostäder kan vara flera år lång och att produktionsvolymen kan variera kraftigt mellan åren.

Före 2017 fanns inget uttalat mål eller krav i de särskilda ägardirektiven om hur många lägenheter som årligen skulle färdigställas eller hur många som ska påbörja projektering. Från och med 2015 hade det emellertid, via stadens budget, uppdragits åt MKB att årligen färdigställa minst 500 lägenheter och därtill påbörja projektering av minst 1 000 lägenheter.

För att framöver få en årlig prövning av frågan om MKB:s bostadsproduktion, föreslår Malmö Stadshus AB att föreskriften om produktionsmålet i de särskilda ägardirektiven ersätts med en föreskrift om att målsättningen för MKB:s bostadsproduktion för kommande år ska beaktas i samband med att kommunfullmäktige fattar beslut om stadens budget. Målsättningen ska formuleras för minst fyraårsperioder. Syftet med ändringen är att ge MKB en ökad flexibilitet utan att den genomsnittliga nyproduktionstakten minskar.

Eftersom nyproduktion föregås av lång planering - ett nyproduktionsprojekt löper under flera år före inflyttning kan ske – bör vid den årliga prövningen av frågan om bostadsproduktionen, hänsyn tas till att det behövs framförhållning för att MKB över tid ska kunna bedriva en nyproduktion som både är av god kvalitet och ekonomiskt hållbar. MKB har understrukit att god framförhållning är en förutsättning för markanskaffning, förtätning, organisering och att tydliga mål underlättar uppföljning och återrapportering för bolaget.

Vidare föreslås att det fastställs i de särskilda ägardirektiven att MKB ska verka för att minska bostadssegregationen genom att bygga nya lägenheter i hela Malmö och exempelvis i områden som är i behov av byggnation och investeringar. Detta eftersom det är viktigt att MKB:s investeringar kommer hela staden till del.

Enligt gällande särskilda ägardirektiv kan MKB i nyproduktionen, för att vinna kostnadsfördelarna på sig ett större produktionsansvar än de hus bolaget självt har för avsikt att förvalta. Det föreslås att det - utöver kravet på att ett sådant produktionsansvar får tas för att vinna kostnadsfördelarna - även ska krävas att det tas för att få ett bredare utbud av olika boendeformer i Malmö inom ett bostadsområde.

Stadskontoret har fört underhandsdiskussioner om nämnda frågor med MKB och bolaget har inte haft någon erinran mot ändringsförslagen. Förslag till reviderade särskilda ägardirektiv för MKB Fastighets AB med markerade ändringar är bilagt ärendet. Ändringarna bör gälla från och med år 2022. De särskilda ägardirektiven kommer att behandlas vid en extra bolagsstämma i MKB Fastighets AB förutsatt att kommunfullmäktige godkänner dem.

Ansvariga

Jonas Rosenkvist Avdelningschef
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör