



Datum  
2022-01-03  
Vår referens  
Magnus Persson  
Planeringssekreterare  
Magnus.Persson@malmö.se

## Tjänsteskrivelse

### **Motion av Gunilla Ryd (V) och Lisa Stolpe (V) om att främja kollektiva hyresrätter STK-2021-856**

#### **Sammanfattning**

Gunilla RYD (V) och Lisa Stolpe (V) har inkommit till Kommunfullmäktige med en motion om att främja kollektiva hyresrätter. Yttrande finns från MKB Fastighets AB, Boplats Syd och Stadsbyggnadsnämnden. Förslaget är att kommunfullmäktige beslutar att anse motionen vara besvarad.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige anser Gunilla Ryds (V) och Lisa Stolpes (V) motion om att främja kollektiva hyresrätter vara besvarad med vad som redovisats i ärendet.

#### **Beslutsunderlag**

- Motion av Gunilla Ryd (V) och Lisa Stolpe (V) om att främja kollektiva hyresrätter
- Remissvar från Boplats Syd
- Remissvar från stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 211020 § 392 med Reservation (V)
- Remissvar från MKB Fastighets AB
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 220117 Motion av Gunilla Ryd (V) och Lisa Stolpe (V) om att främja kollektiva hyresrätter

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-01-17  
Kommunstyrelsen 2022-02-09  
Kommunfullmäktige 2022-03-03

#### **Beslutet skickas till**

Motionärerna  
Boplats Syd  
MKB Fastighets AB  
Stadsbyggnadsnämnden

## Ärendet

Gunilla Ryd (V) och Lisa Stolpe (V) har inkommit till Kommunfullmäktige med en motion om att främja kollektiva hyresrätter. Motionärerna framhåller att bostadsbristen är skriande och menar att kommunen bör anamma nya tanke- och arbetsätt för att kunna lyckas skapa attraktiva och prisvärda bostäder i den takt som är nödvändig under kommande år.

I motionen ger motionärerna exempel på att hyresrätter i Wien är både billigare och har lägre kötid än motsvarande hyresrätter i Malmö. Gunilla Ryd (V) och Lisa Stolpe (V) anser att detta till stor del beror på att icke vinstdrivande företag prioriterats och den som får bygga är den som ger högst kvalitet. Det vill säga att förutom miljö och klimat är även kvalitén kopplad till social hållbarhet, kostnadseffektivitet och estetik, vilket också anses ha en positiv inverkan på segregationen. Här menar motionärerna att dessa aspekter även kan knytas till Malmö stads målsättningar inom området.

Motionärerna framhåller också att förändringar i livsstil, syn på ägande, bostadsbrist och pandemi har ökat intresset för delningsekonomi. Möjligheterna till att kunna nyttja gemensamma lokaler, bilar, cyklar och kläder till lägre kostnad lockar allt fler i takt med att staden utvecklas. Att erbjuda olika former av kollektivboende är ett sätt att främja en sådan utveckling och samtidigt producera ett mer kostnadseffektivt boende.

Avslutningsvis framhåller Gunilla Ryd (V) och Lisa Stolpe (V) att det bör ingå i de allmännyttiga bostadsbolagens uppdrag att understödja kollektiva boende. Det kan göras genom att underlätta etableringen av kooperativa hyresrättsföreningar och genom en ökad samverkan mellan Malmö Stad och byggföretagen till att prioritera kollektivt byggande. Dessutom skulle MKB kunna erbjuda möjlighet att teckna hyreskontrakt på rum i större lägenheter i syfte att dela. Den kommunala planeringen bör vara mer aktiv för att etablera olika typer av kollektiva boendeformer.

Motionärerna yrkar:

- att staden sätter ett mål för andelen kollektiva bostäder och använder direktanvisningar vid beslut om bygglov för att uppnå detta.
- att kooperativa hyresföreningar/bogemenskaper erbjuds lägenheter via Bostad Syd i en särskild bostadskö för kollektivt boende.

Ärendet har remitterats till Boplats Syd, MKB Fastighets AB och Stadsbyggnadsnämnden. Nedan sammanfattas remissinstansen yttrande.

### *Boplats Syd*

Boplats Syd framhåller att fler bostäder byggs, men att det fortfarande är många grupper som inte kan ta del av ökningen av bostäder eftersom de saknar ekonomiska möjligheter att efterfråga det som byggs. Att tillföra kollektiva boendeformer som har en lägre kostnadsnivå ser Boplats Syd därför som positivt för hyresmarknaden i Malmö.

Boplats Syd påpekar också att det inte finns några möjligheter att få någon förtur i bostadskön enligt bostadsförsörjningslagen. Däremot kan hyresvärdar till viss del ställa olika krav på sina hyresgäster, till exempel vad gäller inkomsttyp eller inkomstens storlek. Det kan också ställas särskilda krav kopplat till kategoriboende som senior- eller ungdomsbostäder och i exempelvis kravspecifikation för medlemskap i kollektivhusföreningar vid förmedling av lägenheter i

kollektivboende. Lägenheter med dessa olika krav förmedlas redan idag i Boplats Syds ordinarie verksamhet. Boplats Syd kan därför inte se någon poäng med att tillskapa en särskild bostadskö för kollektivt boende. Det är fullt möjligt att förmedla dessa lägenheter i den ordinarie förmedlingsverksamheten.

#### *MKB Fastighets AB*

MKB framhåller att det ser ett behov av att i nyproduktion kunna erbjuda bostäder med hyror som ligger närmre hyrorna i befintligt bestånd. De anser också att det finns en efterfrågan på lösningar inom delningsekonomin och att bolaget alltid i nyproduktion erbjuder olika former av mobilitetslösningar. Bolaget exemplifierar sin nyproduktion av 400 lägenheter i Sege Park, där delningsekonomi får en framträdande roll, vad gäller mobilitetslösningar och annan typ av service. Utöver det erbjuder MKB möjlighet till självförvaltning i delar av sitt bestånd.

När det kommer till lösningar kopplat till kollektiva bostäder har MKB delade erfarenheter. Mot bakgrund av den erfarenheten bör etableringar ta sin utgångspunkt i efterfrågan hos grupper som är intresserade av att starta upp kooperativ och bo i den här typen av boendeform snarare än direktiv. Alternativt behöver det på förhand vara kartlagt att det finns en marknad för sådana boendekonstellationer på platsen där de föreslås. Därtill behöver det finnas engagemang, viss form av grundstruktur och kompetens samlat i ett hyreskooperativ eller liknande eftersom upprättandet av kollektiva boendekonstellationer är relativt långvariga och komplexa processer. MKB lyfter även att effektiva tidsramar är avgörande för denna typ av projekt.

Sammanfattningsvis konstaterar MKB att eventuella åtgärder för att utöka kollektiva boendeformer behöver föregås av uttryckt intresse från målgruppen eller kartläggningar som visar på efterfrågan och var sådan finns.

#### *Stadsbyggnadsnämnden*

Stadsbyggnadsnämnden framhåller att det omfattande bostadsbyggandet under de senaste åren har inneburit att det i nuläget inte finns någon betydande kvantitativ bostadsbrist som helhet i Malmö. Nämnden påtalar dock att det fortfarande finns många grupper som av ekonomiska skäl inte har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad på marknaden. Att tillföra boendeformer som har lägre kostnadsnivåer och lägre trösklar för att ta sig in på bostadsmarknaden ser stadsbyggnadsnämnden därför som positivt. Nämnden menar också att ett brett utbud av olika typer av upplåtelseformer i Malmö är väsentligt för en väl fungerande bostadsmarknad. Därmed stödjer nämnden att fler kooperativa hyresrätter tillkommer i staden.

Nämnden fortsätter med att de inte anser det ändamålsenligt att sätta andelsmål inom Malmö stad för särskilda upplåtelseformer, eftersom det i hög grad ligger utanför kommunens rådighet att påverka upplåtelseform. Nämnden anför att upplåtelseform för bostäder regleras vid upplåtelse av kommunal mark med tomträtt, men för att det ska vara meningsfullt krävs att det finns intressenter som vill och kan genomföra sådana projekt. Nämnden påpekar även att det saknas skäl att tillskapa en särskild bostadskö, då det redan är fullt möjligt att förmedla lägenheter till kollektiva boendeformer i den ordinarie förmedlingsverksamheten. Stadsbyggnadsnämnden föreslår därmed att kommunfullmäktige avslår motionens första yrkande och att kommunfullmäktige anser motionens andra yrkande besvarat.

Reservation inkom från Västerpartiet.

**Stadskontorets bedömning**

Stadskontoret ställer sig bakom remissinstansernas yttrande och menar att det är positivt att kommunen inom sin rådighet möjliggör för boendeformer som har lägre kostnadsnivåer och lägre trösklar för att ta sig in på bostadsmarknaden. Stadskontoret vill också framhålla vikten av att bostadsförsörjningen genom nyproduktion och effektivt nyttjande av befintligt bostadsbestånd motsvarar hela befolkningens behov för en hållbar utveckling och tillväxt i Malmö. För att lyckas med detta krävs samordning, samsyn och långsiktigt utvecklingsarbete inom och mellan stadens bolag, nämnder och förvaltningar.

**Ansvariga**

Micael Nord Näringslivsdirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör