



Datum

2023-04-04

Vår referens

Magnus Persson

Utvecklingssamordnare

Magnus.Persson@malmö.se

## Tjänsteskrivelse

### **Motion av Nicola Rabi (M) om att skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft i syfte att Malmö stad skall få en bättre tillväxt samt ökade skatteintäkter** **STK-2022-744**

#### **Sammanfattning**

Nicola Rabi (M) har inkommit med motion till kommunfullmäktige om att skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft i syfte att Malmö stad ska få en bättre tillväxt samt ökade skatteintäkter. Ärendet har remitterats till MKB Fastighets AB och till Boplats Syd AB. Stadskontoret har utifrån remissvaren och tidigare behandlade ärenden redogjort för frågan och föreslår kommunfullmäktige anse motionen besvarad.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige finner motion av Nicola Rabi (M) om att skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft i syfte att Malmö stad skall få en bättre tillväxt samt ökade skatteintäkter besvarad med vad som redovisats i ärendet.

#### **Beslutsunderlag**

- Motion av Nicola Rabi (M) att - Skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft i syfte att Malmö stad skall få en bättre tillväxt samt ökade skatteintäkter
- Remissvar från MKB Fastighets AB
- Reservation från Niclas Röhr
- Yttrande från Boplats Syd AB
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230502 Motion av Nicola Rabi (M) om att skapa tillfälliga bostäder till efterfrågad, nyinflyttad och högkvalificerad arbetskraft
- Styrelseprotokoll Boplats Syd 230125 inklusive bilaga 7-9

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-02-20

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-05-02

Kommunstyrelsen 2023-05-17

Kommunfullmäktige 2023-06-01

**Beslutet skickas till**

Boplats Syd AB

MKB Fastighets AB

**Ärendet**

Nicola Rabi (M) framför i motionen att det finns flera Malmöföretag med stark tillväxtpotential, men att företagen har svårt att attrahera personal på grund av att det är svårt att hitta en hyresbostad med rimlig kostnad inom kort varsel. Motionären menar att det är ett stort steg för många nyanställda att behöva köpa en lägenhet innan de har tillträtt sin nya tjänst i Malmö. Dessutom anses Boplats Syd:s kösystem bidra till att nyinflyttad arbetskraft har svårt att finna en hyresrätt med kort framförhållning.

Motionären framför att företag är tvungna att ta in kompetenser från andra städer och länder för att kunna växa. När Malmöföretagen inte kan växa längre på grund av kompetensbrist finns en risk att företagen väljer att flytta från Malmö. Det innebär att Malmö stad förlorar skatteintäkter på sikt. Här menar Nicola Rabi (M) att kommunen har en viktig roll för att skapa förutsättningar för företagens att växa i Malmö.

Med utgångspunkt i ovan anser motionären att Malmö stad, genom MKB eller privata fastighetsbolag, bör kunna hyra in lägenheter i syfte att under en begränsad tid hyra ut till nyinflyttade som innehar den kompetens som Malmös företag efterfrågar. Detta skulle i sin tur bidra till ett bättre företagsklimat, ökade skatteintäkter, samt stärka Malmös roll som en regional tillväxtmotor. Motionären föreslår Kommunfullmäktige besluta:

*Att uppdra åt Kommunstyrelsen att tillsammans med MKB och berörda nämnder utreda ett system för särskilda lägenheter, som kan upplåtas i andra hand till korttidsboende för nyanställda malmöbor med av företagen efterfrågad högkvalificerad kompetens.*

Ärendet har remitterats till MKB Fastighets AB och Boplats Syd AB. Stadskontoret har gjort en sammanfattning av yttrandena, enligt nedan.

**Boplats Syd AB**

Boplats Syd AB framför att stadskontoret redan har utrett behovet av att i Malmö införa näringslivsförtur (STK-2019-1286). Boplats Syd hänvisar till att stadskontorets utredning konstaterar att det inte fanns något tydligt behov av näringslivsförtur riktat till näringslivet generellt.

Boplats Syd menar också att det råder brist på bostäder i Malmö till följd av att bostadsbyggnandet 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 bedömdes däremot bostadsmarknaden vara i balans. Det här underströks av den statistik som finns för lägenheter förmedlade via Boplats Syd.

Utöver det anser Boplats Syd att höga krav kombinerat med höga hyresnivåer innebär att få av de bostadssökande malmöborna med låg inkomst kan efterfråga en ny lägenhet i Malmö. För sökande bosatta utanför Malmö är det näst intill omöjligt att flytta in till Malmö om man inte har jobb. Medan det för sökande bosatta utanför Malmö med god ekonomi finns stora möjligheter att få lägenhet också med väldigt kort kötid. Något som i praktiken innebär att det i befintlig

förmedling redan finns näringslivsförtur till förstahandskontrakt. Med bakgrund i detta kan Boplats Syd därför inte se något behov av näringslivsförtur riktad till näringslivet generellt.

Niclas Röhr (M) inkom med en skriftlig reservation. Martin Molin (C) och Stefan Claesson (SD) instämde i reservationen.

#### MKB fastighets AB

MKB framhåller att tilldelningen av samtliga MKB:s bostäder sker via Malmö stads helägda bolag Boplats Syd, med undantag av de lägenheter för uthyrning med sociala kontrakt som årligen levereras till Malmö stad enligt ett särskilt avtal mellan staden och MKB. Bolaget vill särskilt påpeka vikten av att tilldelning av MKB:s lägenheter alltid sker enligt transparenta principer med tydliga förutsättningar. Om frågeställningarna som aktualiseras i motionen ska utredas är detta viktigt att ha i beaktande, anser MKB.

Vid en eventuell fortsatt utredning vill bolaget också lyfta fram möjligheten att ge stadskontorets avdelning för näringsliv- och omvärld en roll i att formulera urvalskriterier och tilldelningsprinciper, på ett liknande sätt som arbetsmarknads- och socialförvaltningen gör gällande lägenheter för uthyrning med sociala kontrakt.

#### **Stadskontorets bedömning**

Stadskontoret vill särskilt lyfta vikten av att kommunen aktivt arbetar för att Malmö ska vara en attraktiv stad att leva, bo och verka i. Stadskontoret instämmer i remissinstansernas yttrande att frågan om behovet av att i Malmö införa näringslivsförtur redan har utretts (STK-2019-1286).

Kommunfullmäktige beslutade i 2019 års budget att ge kommunstyrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten att införa näringslivsförtur. Den 7 april 2021 godkände kommunstyrelsen återrapporteringen av uppdraget om att undersöka möjligheten att införa näringslivsförtur och lade den till handlingarna (STK-2019-1286).

Utredningen pekade på att yrkesgrupper med lägre lönenivåer troligen efterfrågar 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 var i kontakt med upplevde 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.

Utredningen påvisar 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 utredas vidare

och om den införs, införs i pilotprojektform i mindre skala för att sedan utvärderas avseende effekt. Syftet med en sådan förtur skulle i så fall vara att öka antalet kvalificerade sökande till vissa tjänster för att motverka kompetensförsörjningsproblem.

En vidare utredning om en sådan förtur bör innefatta en undersökning om en förtur av sådant slag kan förväntas ge en effekt i fler kvalificerande sökanden till tjänster i Malmö. Vilka yrkesgrupper som skulle innefattas av en sådan förtur behöves definieras, samt hur löne- och hyresnivåer ska bedömas för att förturen ska nå rätt grupper. Förslag på en organisation som kan hantlera ansökningar om förturer behöver tas fram. Om en sådan organisation ska vända sig till arbetsgivare eller enskilda och hur modellen för förmedling av en sådan förtur ska se ut behöver utredas vidare i samråd med MKB och Boplats Syd. Beaktande av risker för utnyttjande av ett förturssystem behöver tas och en plan för utvärdering tas fram. Vidare behöver en avvägning göras hur en sådan förtur ska prioriteras i förhållande till andra grupper som också kan anses ha behov av en förtur.

Stadskontoret ställer sig bakom utredningens (STK-2029-1286) resultat om att det inte finns något tydligt behov av näringslivsförtur riktat till näringslivet generellt, samt att frågan om kompetensbrist och förtur spänner bredare över olika samhällssektorer. Med utgångspunkt i att frågan redan är utredd anser stadskontoret att det inte finns något ytterligare behov att utreda frågan i dagsläget.

**Ansvariga**

Micael Nord Näringslivsdirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör