

# Kommunstyrelsens riktlinjer för framtagande av bostadsförsörjningsprogram

## 1. Bakgrund

Alla kommuner ska enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Lagen definierar även vilka uppgifter som riktlinjerna minst ska innehålla samt vilken analys som ska ligga till grund för riktlinjerna.

## 2. Nya förutsättningar

I lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anges att en kommun ska ta fram nya riktlinjer om förutsättningarna förändras för antagna riktlinjer. Nedan förutsättningar beskriver förändringar i lagstiftning, omvärldsläget samt andra faktorer som arbetet med ett nytt bostadsförsörjningsprogram behöver ta hänsyn till utöver kommunstyrelsens riktlinjer samt lagkrav.

### 2.1 Lagändring oktober 2022

I oktober 2022 skedde en ändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, genom vilken kraven på analysen ändrades. Analysen av behovet för särskilda grupper och efterfrågan på bostäder byttes ut mot ett krav på att analysera vilka bostadsbehov som inte möts på den lokala bostadsmarknaden. Analysen ska även genomföras med stöd av ett underlag som Boverket tillhandahåller kommunerna.

### 2.2 Förslag till ny lagstiftning

I promemorian ”Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning” föreslås ändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Enligt förslaget ska begreppet ”kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning” ersättas med begreppet ”kommunal handlingsplan för bostadsförsörjning”. Begreppet ”insatser” byts ut mot begreppet ”åtgärder”. Motiveringen till ändringarna är att tydliggöra att dokumentet ska vara ett instrument för prioritering och

beslutsfattande och att begreppet åtgärder signalerar något som är mer konkret och handlingsinriktat.

Det föreslås också att kommunerna framöver ska vara skyldiga att redovisa behovet av tillskott av bostäder. Ett tydliggörande avseende behovet av samordning med andra kommuner vid åtgärder föreslås också.

Ändringarna föreslås träda i kraft 1 januari 2025.

## 2.3 Förändrad konjunktur

Bostadsbyggandet har sedan 2022 bromsat in på grund av en lågkonjunktur som påverkat både byggbranschens förmåga att producera nya bostäder och hushållens möjlighet att efterfråga nyproduktion. Det finns ännu en stor osäkerhet i långvarigheten och lågkonjunkturen innebär därför en ökad risk för trångboddhet, bostadsbrist och svårigheter för fler grupper att få sina behov tillgodosedda på bostadsmarknaden.

## 2.4 Ny befolkningsprognos

Malmö stads befolkningsprognos 2024–2034 visar generellt på en lägre befolkningstillväxt än tidigare prognoser. Detta beror på ett minskat barnafödande, minskad inflyttning samt en något högre utflyttning. Under prognosperioden förväntas åldersgruppen 80 år och äldre växa snabbast, medan antalet malmöbor i grundskoleåldern och de yngsta förväntas minska.

## 2.5 Malmö stads åtaganden

År 2019 anslöt sig Malmö stad till det världsomspännande initiativet under FN som kallas för The shift. Fokus i initiativet är att se bostad som en mänsklig rättighet, bland annat för att avskaffa hemlöshet och ha en ändamålsenlig bostadsförsörjning för alla invånare.

The Malmö Commitment on Inclusive and Equitable Communities (Malmö Commitment) är ett gemensamt initiativ av ICLEI<sup>1</sup> och Malmö stad som lanserades under ICLEI:s världskongress 2022 i Malmö. Ett av Malmö identifierade utvecklingsområden inom ramen för Malmö Commitment är ”affordable housing for all” med fokus på att säkerställa prisrimliga bostäder till alla invånare. Prioriteringar och mål fastställs år 2025 och 2030, bland annat

---

<sup>1</sup> ICLEI – Local Governments for Sustainability är ett internationellt nätverk för hållbar stadsutveckling med över 2 500 deltagande städer och regioner, i vilket Malmö är medlem.

med utgångspunkt i bostadsförsörjningsprogrammet. Avrapportering sker vid ICLEI:s världskongresser.

Malmö stad, Region Skåne och staten har genom Sverigeförhandlingen ingått Ramavtal 8 Storstad Malmö (Storstadspaketet). Genom avtalet blir det möjligt att på kortare tid förverkliga en vision om ett helt och hållbart Malmö, där den utbyggda kollektivtrafiken skapar förutsättningar för att kunna hålla en hög takt på bostadsbyggandet. Inom ramen för avtalet har Malmö stad åtagit sig att totalt färdigställa 26 750 bostäder fram till år 2035. Bostäderna ska lokaliseras inom olika influensområden i staden för respektive infrastrukturobjekt.

## **2.6 Uppdaterad bostadsbehovsberäkning**

Stadskontoret kommer under 2024 att ta fram en uppdaterad bostadsbehovsberäkning, med grund i de underlag som Boverket enligt lag tillhandahåller kommunerna. Syftet med bostadsbehovsberäkningen är att ge en mer detaljerad bild av olika gruppers bostadsbehov samt en geografisk uppdelning.

# **3. Kommunstyrelsens riktlinjer för nytt bostadsförsörjningsprogram**

## **3.1 Formulera nya inriktningsmål**

Förutsättningarna avseende lagkrav, konjunkturläge och åtaganden har förändrats sedan det gällande bostadsförsörjningsprogrammet togs fram. Nya inriktningsmål behöver därför tas fram för att säkerställa att Malmö stad skapar förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Målen ska vara uppföljningsbara.

## **3.2 Tydliggör kommunens möjligheter och begränsningar inom bostadsförsörjning**

Kommunens möjligheter och begränsningar inom bostadsförsörjning behöver tydliggöras i kommande program. Inte minst utifrån att konjunkturläget och avsaknad av en nationell, sammanhållen bostadspolitik kan leda till negativa effekter på bostadsmarknaden. Det är därför av vikt att kommunen använder alla de olika möjligheter och verktyg som finns för att möta identifierade behov på bostadsmarknaden. Tydliggörande ska leda till att de kommunala verktygen blir mer träffsäkra. Det kan också tydliggöras var det finns ett behov av

utvecklad lagstiftning eller statligt ansvar samt med vilka aktörer staden bör samverka för att kunna möta bostadsförsörjningsbehoven.

### **3.3 Se över modellen för insatser och uppföljning**

Stadsrevisionen genomförde en fördjupad granskning av Malmö stads arbete med bostadsförsörjning under 2023. En av slutsatserna var att ansvarsfördelningen mellan nämnder och styrelser kan bli tydligare. Modellen för insatser och uppföljning ska därför ses över. Uppföljningsmodellen bör utgå från den kommunala bostadsförsörjningsorganisationens samlade förmåga att möta bostadsförsörjningsbehoven i staden. Målformuleringar i programmet ska utgå från möjligheten att följa upp utfallet under programperioden.

### **3.4 Tydliggör bostadsförsörjningens roll för Malmö som regional och nationell tillväxtmotor**

Bostadsförsörjningens vikt för Malmös roll som regional och nationell tillväxtmotor, med en stark befolkningstillväxt, ett diversifierat näringsliv och högre utbildning ska tydligare lyftas i bostadsförsörjningsprogrammet. Särskilt fokus bör ligga på bostadsbyggandets roll för att säkra kompetensförsörjning till näringsliv och välfärdsyrken, men även dess roll för stadens attraktionskraft och en god ekonomisk och social utveckling.

### **3.5 Tydliggör olika gruppers behov**

Olika grupper har olika behov på bostadsmarknaden. Vissa grupper har svårare att ta sig in på bostadsmarknaden medan andra främst behöver hitta en mer lämplig bostad i livets olika skeden. Bostadsförsörjningsprogrammet ska tydliggöra vilka behov olika grupper har och hur Malmö stad kan möta dessa behov. Utifrån vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden ska prioriterade målgrupper definieras.

### **3.6 Redovisa behovet i geografiska områden**

Det befintliga bostadsutbudet är relativt blandat i staden som helhet. Olika delområden kan däremot ha ett mer ensidigt bostadsutbud och det kan finnas olika behov av tillskott av bostäder i stadens delområden. Därför ska bostadsförsörjningsprogrammet göra en redovisning av bostadsutbud och behov av tillskott av bostäder uppdelat i lämplig geografisk avgränsning. Utifrån vilka bostadsbehov som finns i olika geografier ska prioriterade bostadssatsningar definieras. Det underlättar möjligheten att möta olika målgruppers behov i hela staden och skapa en blandad stad.

Bostadsförsörjningsprogrammet blir då ett tydligt underlag till Malmö stads översiktsplan.

## **4. Process för framtagande**

### **4.1 Tidsplan**

- Framtagande av samrådsförslag höst 2024/vinter 2025.
- Remiss av samrådsförslag andra kvartalet 2025.
- Bearbetning efter samråd höst 2025.
- Färdigt förslag som presenteras för kommunfullmäktige första kvartalet 2026.

### **4.2 Projektorganisation**

Stadsbyggnadsnämnden ska enligt reglementet projektleda framtagandet av ett nytt bostadsförsörjningsprogram. Andra berörda förvaltningar och bolag som bör ingå i processen är arbetsmarknads- och socialförvaltningen, hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen, stadskontoret, fastighets- och gatukontoret, Boplats Syd och MKB.