

# Samrådsredogörelse

Bostadsförsörjningsprogram 2026-2030



Malmö stad

# Innehållsförteckning

Inledning .....	4
Inkomna yttranden .....	5
Övergripande synpunkter på programmets inriktning .....	7
Målkedjan, åtgärdsplanering och uppföljning, samt koppling till definierade utmaningar.....	10
Tillväxt .....	16
Behovet av tillskott av bostäder .....	16
Förutsättningar för bostadsbyggande .....	17
Ekonomiskt överkomliga och stora bostäder .....	18
Matchning, ökad rörlighet och effektivt nyttjande av beståndet	22
Olika boendekoncept .....	25
Jämlikhet.....	29
Tillträdeskrav .....	29
Trångboddhet .....	32
Vräkningsförebyggande arbete och hemlöshet.....	34
Särskilda bostadsbehov .....	35
Hemlöshet.....	36
Våldsutsatta .....	37
Barnrättsperspektivet .....	37
Delaktighet.....	38
Lokala livsmiljöer och boendesegregation .....	39
Fullvärdigt bostadsbestånd i alla stadsdelar .....	39
Boendesegregation.....	41
Målkonflikter och konsekvenser.....	43
Nationella och regionala mål, planer och program.....	44
Nationellt ansvar .....	47
Lokala planer och program .....	49

Malmö stads verktyg.....	50
Ett samordnat och strategiskt arbetssätt.....	50
Kommunens markinnehav .....	51
Allmännyttan .....	52
Socialtjänst .....	52
Detaljplanering .....	53
Lokalförsörjning.....	54
Övriga tillgängliga verktyg.....	54
Samverkan med marknadens aktörer .....	55
Analys.....	57
Befolkning .....	57
Bostäder .....	58
Marknadsförutsättningar .....	61
Bostadsbehov som inte tillgodoses av marknaden .....	63

## Inledning

Bostadsförsörjningsprogrammet sändes på remiss med möjlighet att lämna synpunkter under perioden 26 juni 2025 – 7 oktober 2025. Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ska länsstyrelsen och regionen ges tillfälle att yttra sig. Därtill ska samråd ske med berörda kommuner, vilka i detta fall bedöms vara de övriga elva kommunerna i MalmöLundregionen. Därutöver har Malmö stads nämnder och berörda bolag fått underlaget på remiss, liksom Malmö centrala pensionärsråd, Malmö stads funktionshinderråd och liknande funktioner. Remissen har också skickats till ett antal externa aktörer på den lokala bostadsmarknaden. Med hänsyn till de synpunkter som remissinstanserna framfört har ett reviderat förslag till bostadsförsörjningsprogram arbetats fram.

Stadsbyggnadskontoret har tagit emot ett stort antal yttranden under samrådsperioden. Synpunkterna har varit ett viktigt bidrag till den omarbetning som gjorts. Flertalet av de instanser som yttrat sig bedömer att analysen är gedigen och väl utvecklad. Många är positiva till de målområden bostadsförsörjningsprogrammet föreslår och att de långsiktiga målen gemensamt bidrar till en mer välfungerande bostadsmarknad och till stadens övergripande utveckling. Samtidigt har det inkommit flera synpunkter kring den röda tråden i programmet och att det upplevts som svårt att följa målkedjan från analys till mål och uppföljning. Flera remissinstanser har också framfört synpunkter kopplat till de målgrupper eller utmaningar som relaterar till verksamhetens uppdrag.

Bostadsförsörjningsprogrammet har med hänsyn till samrådsyttrandena genomgått en större omarbetning sedan samrådsversionen. Bland annat så har två nya bilagor arbetats fram, dels bilaga 1, Malmö stads verktyg som utöver verktyget beskriver delar av pågående arbete inom bostadsförsörjningen, dels bilaga 2B Lokala förutsättningar och behov där delar av analysen redovisas på geografiskt nedbruten nivå för olika delar Malmö. I själva programmet har ett nytt kapitel införts som beskriver utmaningarna för bostadsförsörjningen och tydligare kopplar an till de långsiktiga målen. Planerade åtgärder finns numera som en del av programmet, jämfört med åtgärdsbilaga som utgjorde ett separat dokument i samrådsversionen.

Nedan redovisas främst de synpunkter som föranleder önskemål om någon form av förändring i Malmö stads bostadsförsörjningsprogram samt

stadsbyggnadskontorets svar på hur dessa synpunkter har hanterats i processen. De delar av yttranden som redovisar instämmande i programmet eller synpunkter som i huvudsak ligger utanför bostadsförsörjningsprogrammets omfattning, går att finna i respektive enskilt yttrande.

## Inkomna yttranden

Mottagare	Svarat
<b><u>För yttrande</u></b>	
Länsstyrelsen	x
Region Skåne	x
Arbetsmarknads- och socialnämnden	x
Fritidsnämnden	x
Funktionsstödsnämnden	x
Förskolenämnden	x
Grundskolenämnden	
Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden	x
Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden	x
Kulturnämnden	x
Miljönämnden	x
Serviceämnden	x
Tekniska nämnden	x
Boplats Syd	x
MKB Fastighets AB	x
<b>För kännedom och eventuellt yttrande</b>	
Malmö centrala pensionärsråd	x
Malmö stads funktionshinderråd	x
Malmö stads äldreombudsman	x
Malmö stads tillgänglighetssamordnare	Genom FSN
Burlövs kommun	
Eslövs kommun	x
Hörs kommun	
Kävlinge kommun	

<b>Mottagare</b>	<b>Svarat</b>
Lomma kommun	
Lunds kommun	x
Skurups kommun	
Staffanstorps kommun	
Svedala kommun	x
Trelleborgs kommun	
Vellinge kommun	
Malmö Universitet, Institutionen för urbana studier	xx 1)
Hyresgästföreningen, region södra Skåne	x
Fastighetsägarna Syd	
Byggföretagen, Malmö- Lunds byggförening	
Mäklarsamfundet Skånekretsen	
Sydsvenska Industri- och handelskammaren	
Malmö mot diskriminering	
Jagvillhabostad.nu	x
Malmö studentkår	
Skåne Stadsmission	x
Rädda Barnen i Malmö	
Röda Korset i Malmö	
Svenska kyrkan Malmö	
Heimstaden	
Stena fastigheter AB Malmö	
Trianon	
Victoriahem	
HSB Sundsfastigheter	x
Rosengård Fastigheter	
Willhem	
Lifra	

- 1) Malmö Universitet har inkommit med två yttranden: ett som i huvudsak handlagts på studentcentrum och behandlar frågan om studentbostäder, och ett yttrande som handlagts av institutionen för urbana studier och behandlar bostadsförsörjningen i stort.

## Övergripande synpunkter på programmets inriktning

**Länsstyrelsen** bedömer att analysen är gedigen men att delar av handlingen behöver utvecklas för att leva upp till kraven i 2 § Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Handlingen saknar ett tydligt behov av tillskott av bostäder och mål om bostadsbyggande. Länsstyrelsen konstaterar även att kommunen inte tagit hänsyn till två nationella mål som är relevanta för handlingsplanen. Länsstyrelsen ser goda ansatser i alla kommunens mål, men rekommenderar kommunen att göra dem mer konkreta och mätbara. Länsstyrelsen råder kommunen att ta fram tydliga åtgärder som är tidsatta och där ansvarig nämnd eller bolag är med, gärna i tabellform. Detta bör vara med i det dokument som kommunfullmäktige antar. Länsstyrelsen menar att det är positivt att det finns ett samarbete om bostadsförsörjning mellan olika förvaltningar och bolag.

**Institutionen för urbana studier** ser i huvudsak positivt på samrådshandlingen och vill poängtera att bostadsförsörjningsprogrammet och särskilt den väl utvecklade analysbilagan tydligt pekar på de utmaningar som kommunen står inför beträffande bostadsfrågan. Analysbilagan, bostadsförsörjningsprogrammet och åtgärdslistan ligger i stora delar i linje med mycket av den forskning som har publicerats på senare år. Målen är vällovliga och ambitiösa.

**Arbetsmarknads- och socialnämnden** ställer sig i huvudsak positiv till förslaget. Det är värdefullt att barns livsvillkor lyfts fram, exempelvis hur bostadsbrist, trångboddhet, hemlöshet och otrygga boendemiljöer påverkar deras uppväxtvillkor. Nämnden menar att Policyn för mänskliga rättigheter med fördel kan lyftas fram tydligare i redovisningen av lokala planer och program, då den är högst relevant i sammanhanget gällande jämlika livsvillkor och rätten till en bostad.

**Boplats Syd** tillstyrker i stora delar det kompletta bostadsförsörjningsprogrammet och delar bostadsprogrammets analys av bostadsmarknaden i Malmö. Vår erfarenhet och data stödjer de slutsatser analysen kommer fram till gällande behov, möjligheter och utmaningar på bostadsmarknaden i staden.

**Fritidsnämnden** ser positivt på programmets förslag till åtgärder för att uppnå målen om goda bostäder och livsmiljöer

**Funktionsstödsnämnden** ställer sig i huvudsak positiv till hur nämndens målgrupper beaktas och prioriteras i samrådshandlingen för Bostadsförsörjningsprogram 2026–2030. Också de mål, förflyttningar och åtgärder som lyfts anses svara väl mot målgruppernas behov och förutsättningar.

**Förskolenämnden** är generellt positiv till bostadsförsörjningsprogrammet och till riktlinjerna. Det är positivt att barns perspektiv lyfts fram och att uppväxtvillkoren påverkas av familjens bostadssituation. Det råder ett ömsesidigt beroendeförhållande mellan behov av bostäder och behov av förskolor, men även annan samhällsservice som skolor och infrastruktur berörs. Förskolenämnden saknar beskrivningar om det symbiotiska förhållandet mellan förskolor och bostäder.

**Kulturförvaltningen** välkomnar det nya bostadsförsörjningsprogrammet och ser positivt på de inriktningsmål och insatser som lyfts. En stadsmiljö med varierade boendeformer som bidrar till minskad segregation skapar också goda förutsättningar för att, genom en väl utbyggd kulturell infrastruktur i form av till exempel offentlig konst, bibliotek, mötesplatser och kulturskola, ge likvärdig tillgång till kultur som stärker Malmöborna lokalt i olika boendeområden. Kulturförvaltningen ser därför särskilt positivt på att rimliga prisnivåer, jämlikhet, varierande boendeformer och minskad segregation lyfts som prioriterade insatser för stadens bostadsförsörjning.

**Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden** ställer sig positiv till att bostadsförsörjningsprogrammet 2026–2030 utgår från Barnkonventionen och Malmö stads policy för mänskliga rättigheter. Nämnden välkomnar att jämlikhet och social hållbarhet lyfts som övergripande målområden, då boendesituationen har stor betydelse för barns livsvillkor och möjligheter att uppnå målen med sin utbildning.

**Malmö stads funktionshinderråd** ser positivt på att Bostadsförsörjningsprogram 2026–30 synliggör personer med funktionsnedsättningar, gruppens behov och skillnader i levnadsvillkor i förhållande till personer utan funktionsnedsättning.

**Malmö stads centrala pensionärsråd (CPR)** instämmer i att den demografiska utvecklingen är en betydande faktor för planeringen. Speciellt för att gruppen 80 år och äldre förväntas öka stort i antal. Det medför andra utmaningar – på bostad, omgivning, välfärd, kommunikationer mm. CPR instämmer i slutsatsen i förslaget – att ökningen av antalet äldre medför att anpassade bostäder blir en viktig fråga för bostadsförsörjningen.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Sedan samrådet har programhandlingen bearbetats för att tydligare uppfylla lagkraven. I det nytillkomna kapitlet utmaningar beskrivs det årliga behovet av tillskott av bostäder. Målområdena har delats upp i långsiktiga mål med tillhörande förflyttningar som ska följas upp årligen. Till förflyttningarna har det också identifierats åtgärder med ansvarig nämnd eller bolag angiven. Mål, förflyttningar och åtgärder redovisas gemensamt i en tabell. I kapitlet Nationella och regionala mål, planer och program har de nationella målen om jämställdhet och integration lagts till. Det har i handlingens inledning också tydliggjorts hur framtagande av programmet har beaktat Malmö stads policy för mänskliga rättigheter.

Vad gäller frågan om hur bostadsförsörjningsprogrammet förhåller sig till behovet av samhällsservice, exempelvis förskolor, så ligger det utanför ramen för bostadsförsörjningsprogrammets ansvarsområde. Den typen av avvägningar och behov tydliggörs i den kommunövergripande översiktsplanen samt i stadens lokalförsörjningsplan.

## Målkedjan, åtgärdsplanering och uppföljning, samt koppling till definierade utmaningar

Länsstyrelsen ser goda ansatser i alla mål, men menar att de är övergripande och kan bli mer konkreta och mätbara. Länsstyrelsen är exempelvis positiv till målen i målområdet *Lokala livsmiljöer*, eftersom ett blandat bestånd kan göra det lättare att byta bostad i närområdet när livet förändras och motverka den regionala boendesegregationen.

Länsstyrelsen menar dock att målen och texten till detta är vag och ser gärna att kommunen förtydligar vad exempelvis "kompleta stadsdelar med bostäder för alla" innebär. Vi konstaterar att några av målen handlar om det befintliga beståndet. Det är dock möjligt att utveckla målen så det blir tydligare vad kommunens avsikt är med det befintliga beståndet utifrån analysen. Länsstyrelsen konstaterar att det finns en separat lista på åtgärder, men att kommunen inte avser anta den. I stället framgår det att berörda nämnder och bolag kommer att besluta om åtgärder i respektive organisations budget- och verksamhetsplanering. Det finns dock flera åtgärder inom de tre målområdena i handlingen som kommunfullmäktige ska anta. Vi menar att många av dessa mer har karaktär av mål än beskriver *hur* kommunen ska arbeta. Vi råder kommunen att ta fram tydliga åtgärder som är tidsatta samt där ansvarig nämnd eller bolag och vilka som eventuellt också ska vara med, gärna i tabellform. Detta bör vara med i det dokument som kommunfullmäktige ska anta. Länsstyrelsen konstaterar vidare att alla indikatorer från Boverket om behovsbaserad bostadsbrist finns med i en punktlista men att några av dem saknas i själva analysen. Vi råder kommunen att tydligare arbeta med mål och åtgärder för de indikatorer där kommunen ligger relativt högt.

**Tekniska nämnden** vill betona att det finns en otydlighet kring sambandet och status mellan bostadsförsörjningsprogram, analysbilaga och åtgärdslista samt att kopplingen mellan mål och analys behöver tydliggöras. Det behöver klargöras hur status för åtgärdslistan ser ut, förankring och inkludering av pågående och kommande arbete samt hur ansvarsfördelningen ska ske. Tekniska nämnden framför också att det i avsnittet genomförande finns ett antal utpekade förflyttningar. Ordet förflyttningar är lite missvisande utifrån hur de är formulerade då de uppfattas mer som delmål. Tekniska nämnden menar också att analysbilagans disponering upplevs otydlig och ett förslag är att den i stället disponeras utifrån målområdena tillväxt, jämlikhet och lokala livsmiljöer.

**Funktionsstödsnämnden** menar att strukturen för målkedja och uppföljning behöver tydliggöras. Detta för att stärka den stadsgemensamma styrningen, underlätta uppföljning och säkerställa att de åtgärder som genomförs effektivt möter de utmaningar som staden står inför när det gäller bostadsförsörjningen. Nämnden menar att relationen mellan mål, förflyttningar och åtgärder i samrådshandlingarna delvis är otydlig. Framför allt behöver förflyttningarnas roll i målkedjan stärkas och förtydligas. Otydligheten består bland annat i att målkedjan formuleras på olika sätt i olika delar av samrådshandlingarna. Funktionsstödsnämnden anger vidare att förflyttningarna svarar väl mot de utmaningar och behov som identifieras i analysbilagan – bland annat gällande personer med funktionsnedsättnings ofta utsatta situation på bostadsmarknaden, behovet av ekonomiskt överkomliga hyresbostäder och utmaningar kopplat till trångboddhet och segregation. Därmed utgör förflyttningarna viktiga strategiska inriktningar som omsätter analysens slutsatser till stadsgemensamma prioriteringar, vilka i förlängningen skapar bättre förutsättningar för att nå programmets mål. Funktionsstödsnämnden skriver också att tydliggöra och stärka förflyttningarnas roll i målkedjan skulle enligt nämnden både förbättra förutsättningarna att uppnå programmets mål, men också stärka möjligheterna till uppföljning. Detta eftersom genomförande av förflyttningarna i en förtydligad målkedja skulle kunna användas som indikatorer på måluppfyllelse och därmed bidra till mer systematisk uppföljning och effektiv styrning.

**Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden** anger i sitt yttrande att det under rubriken Målområden anges att målområdena inte har någon inbördes prioritering utan samtliga tre gemensamt och ömsesidigt bidrar till en hållbar stad, socialt och ekonomiskt. Eftersom bostadsmarknaden till övervägande del styrs av marknadens mekanismer kommer det antagligen krävas mer för att uppnå målen och förflyttningarna inom målområdena Jämlikhet och Lokala livsmiljöer. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden anser att detta behöver beskrivas och problematiseras exempelvis genom att koppla till slutsatser i analysbilagan. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden anser vidare att målen tydligare skulle kunna kopplas till förflyttningarna som anges under rubriken Genomförande. Det vill säga, tydliggöra vilka förflyttningar som kommer att stödja vilket eller vilka mål inom respektive målområde. I riktlinjerna från kommunstyrelsen anges att målen ska vara uppföljningsbara. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden anser att en tydligare kedja mellan mål, förflyttningar, åtgärder, verktyg och indikatorer troligtvis skulle innebära att uppföljningsbarheten ökar och att programmet i än högre grad svarar upp mot riktlinjerna. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

anser också att åtgärdslistans struktur och uppbyggnad med fördel skulle kunna tydliggöra hur åtgärderna är kopplade till både målen och förflyttningarna, vilka verktyg som eventuellt är möjliga samt möjliga indikatorer. Idag anges enbart vilka mål som åtgärderna syftar till men förflyttningarna som finns under rubriken genomförande finns inte med i åtgärdslistan. Detta skapar en otydlighet kring koppling mellan genomförande, mål och åtgärder samt hur förflyttningarna bidrar till måluppfyllelsen.

**Arbetsmarknads- och socialnämnden** bedömer att programmets genomförandedel kan utvecklas. De redovisade förflyttningarna är inte tillräckligt tydligt kopplade till programmets mål och en mer lämplig benämning hade i detta sammanhang varit delmål. Vidare framstår åtgärdslistan i bilagan som svåröverskådlig och även där saknas en tydlig koppling till målen i handlingsplanen. Eftersom listan inte ska antas av kommunfullmäktige vilar ett stort ansvar på respektive nämnd och bolag att genomföra åtgärderna. En välfungerande samordning är därför avgörande för att målen i programmet ska kunna uppnås.

**Malmö stads funktionshinderråd** ser positivt på att åtgärdslistan innehåller flera insatser för att förbättra boende-möjligheterna för Malmöbor. Rådet önskar att åtgärder konkretiseras utifrån olika målgruppers behov, särskilt vad gäller personer med funktionsnedsättning.

**Hyresgästföreningen** anser att kvinnor och män ska ha samma möjligheter på bostadsmarknaden och samma förutsättningar att råda över sin boendesituation. I vår rapport Ett eget rum - bostadsfrågan ur ett jämställdhetsperspektiv framkommer dock att bland de kvinnor som vill separera utgör bostadsmarknaden ett hinder, då 57% av kvinnor som är gifta eller sambo inte skulle ha råd att bo kvar vid separation (motsvarande siffra för män är 36%). Vi föreslår därför ***målet att kvinnor och män ska ha samma möjligheter på bostadsmarknaden och samma förutsättningar att råda över sin boendesituation.***

**Malmö universitet** anger i sitt yttrande att det enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, så ska kommunerna i bostadsförsörjningsprogrammen föreslå åtgärder för att uppnå de mål som fastställs i handlingsplanen. Malmö universitet uppfattar de förflyttningar som framställs under målen i bostadsförsörjningsprogrammet som generella och ofta opreciserade delmål – relaterade och mer konkreta målsättningar finns inte alltid preciserade i åtgärdslistan. Exempelvis nämns under målområde jämlikhet att ”långvarig och ofrivillig trångboddhet

hos barnfamiljer ska minska". Några konkreta målsättningar finns emellertid inte, vare sig i programdokumentet eller i åtgärdslistan. Detta är olyckligt eftersom just trångboddhet lyfts fram som ett särskilt problem i analysbilagan. I åtgärdslistan anges att åtgärder är "exempel på åtgärder". Detta tolkar Malmö universitet som att det finns en mer uttömmande katalog av åtgärder. Malmö universitet hade gärna sett att varje enskilt mål hade motsvarats av minst en konkret åtgärd i listan. Bostadsförsörjningsprogrammet skulle också tjäna på att några exempel från åtgärdslistan lyftes fram i förhållande till de förflyttningar som anges.

**Institutionen för urbana studier** vid Malmö universitet menar att de mål och "förflyttningar" som anges i bostadsförsörjningsprogrammet inte alltid motsvaras eller följs upp av de åtgärder som lyfts fram i åtgärdslistan, vilket institutionen ser som något som bör utvecklas. Vissa mål saknar helt kopplade åtgärder, exempelvis avseende minskad trångboddhet och möjligheter för hushåll med låga inkomster att få ett stadigvarande och ändamålsenligt boende. Andra åtgärder är vagt formulerade och otillräckliga för att uppfylla de målsättningar som sätts upp.

**Skåne Stadsmission** uppfattar att de tre målen som presenteras i handlingsplanen till stora delar täcker de utmaningar som beskrivs, om man följer upp dem så som de framställt att de gemensamt bidra till en hållbar stad, socialt och ekonomiskt. Skåne Stadsmission saknar en tydlig viljeinriktning i programmet och anser att det är otydligt hur Malmö stad ska säkerställa att målen uppnås. Verktygen för uppföljning av arbetet uppfattar Skånes stadsmission som vaga och saknar en tydlig ambitionsnivå att möta de utmaningar som beskrivs. Skåne Stadsmission anser att analysen är gedigen, omfattande och väl genomarbetad. I analysen lyfts flera intressanta aspekter ur ett bostadsförsörjningsperspektiv och Skånes stadsmission tycker att den i sin utformning är mycket ambitiös och beskrivande. Däremot uppfattar Skånes stadsmission att få av de exempel på åtgärder som presenteras inte förväntas kunna leda till effekter som gör skillnad för bostadsförsörjningen i Malmö stad under innevarande mandatperiod. Flertalet av åtgärder handlar om att utreda och undersöka.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Sedan samrådet har bostadsförsörjningsprogrammets disposition setts över för att tydliggöra den röda tråden från analys hela vägen till åtgärder. Det har tillkommit ett kapitel som heter Utmaningar, vilket sammanfattar de

utmaningar som finns kopplat till bostadsförsörjningen. Utmaningarna bygger på den fakta som redovisas i analysbilaga 2A och 2B.

De övergripande målen har tydligare kopplats till de utmaningar som definierats. Målen är långsiktiga, men har brutits ned till förflyttningar som ska följas upp under programperioden 2026–2030. Till varje förflyttning har det kopplats åtgärder, där det anges vilken nämnd eller bolag som ansvarar för åtgärden. Detta redovisas gemensamt i en tabell i den del av programmet som antas av kommunfullmäktige.

Avseende Boverkets indikatorer så har stadsbyggnadskontoret valt att lyfta ut de siffror där Malmö sticker ut särskilt. Ett antal förtydliganden har gjorts efter samrådet. Jämförelser med storstäder och Skåne skulle kunna göras, men stadsbyggnadskontoret har bland annat tagit hänsyn till de jämförelser som redan görs av länsstyrelsen i deras rapporter och använt slutsatserna därifrån i analysen.

Det har tillkommit två bilagor sedan samrådet. Bilaga 1, Malmö stads verktyg, tydliggör stadens rådighet genom tillgängliga verktyg samt redan pågående arbete inom bostadsförsörjning. Detta som ett komplement till de åtgärder som föreslås i programdelen. Malmö stads arbete med bostadsförsörjning sker i huvudsak i nämndernas och bolagens ordinarie linjeverksamhet. Bilaga 2b, lokala förutsättningar och behov, bryter ned en del av statistiken på Malmös 14 GeSO-områden.

Flera åtgärder tydliggör stadens ambitioner med det befintliga beståndet, exempelvis för att öka tillgången till stora bostäder både inom MKB och externa aktörer, att värna hyresrätter i de lägsta hyresspannen samt åtgärder för att förbättra tillgången för Malmöborna till det befintliga beståndet. Även nationell påverkan har koppling då kommunen har begränsad rådighet över det befintliga beståndet.

Dispositionen i analysbilagan kommer att behållas. Däremot stärks kopplingen till målområden och mål genom det tillkomna kapitlet Utmaningar där varje utmaning direkt kopplar till ett mål.

Utmaningarna är ibland generella och gäller för många på bostadsmarknaden, ibland drabbar de vissa grupper mer än andra. Grupper så som äldre, män, kvinnor, studenter, eller unga är ofta heterogena grupper med olika förutsättningar, behov och utmaningar inom grupperna. Programmet har i sina målformuleringar och förflyttningar därför ett fokus på de mekanismer på bostadsmarknaden eller i

bostadsförsörjningen som skapar utmaningarna, snarare än på enskilda grupperna som i varierande grad drabbas av de. Det finns dock flera konkreta åtgärder som riktar sig mot målgrupper redovisade i programmet.

## Tillväxt

Malmö universitets **institution för urbana studier** framför i sitt yttrande att det inom detta målområde bland andra märks målet "Malmö stads rådighet över bostadsförsörjningen ska säkerställas, genom ökad tillgång till exploaterbar mark på kort och lång sikt." Institutionen för urbana studier skulle gärna se exempel på hur detta ska gå till, då institutionen i åtgärdslistan saknar konkretiseringar. I åtgärdslistan noterar vi vidare ett resonemang om att upplåtelse med tomträtt är ett "bättre verktyg" för att långsiktigt säkerställa upplåtelseform och överkomliga boendekostnader, jämfört med att marken avyttras. Malmö stad skriver också att reducerade tomträttsavgifter kan användas för att stimulera ställda krav. Institutionen för urbana studier instämmer och understryker vikten av att sådana mål konkretiseras genom faktiska åtgärder.

## Stadsbyggnadskontorets kommentar

Under flera av målen återfinns nu åtgärder kopplat till hur Malmö stad kan utveckla arbetet med stadens markinnehav svarar upp mot de synpunkter som framförs. Under exempelvis förflyttning 1b: Mångfalden av olika bygg- och bostadsaktörer ska öka, 1c: Nyproducerade bostäder ska bättre möta Malmöbornas betalningsförmåga och 5c: Kommunens rådighet över bostadsförsörjningen ska öka, återfinns nu flera olika åtgärder.

## Behovet av tillskott av bostäder

**Länsstyrelsen** konstaterar i sitt yttrande att handlingen inte innehåller ett tydligt behov av tillskott. Kommunen menar att det finns ett demografiskt bostadsbyggnadsbehov på cirka 2 000 bostäder per år fram till 2034 baserat på antalet nya hushåll. I analysen lyfter kommunen att det även finns ett underliggande behov av bostäder som behövs för att förbättra situationen för bland annat trångbodda hushåll eller hemmaboende vuxna barn. Länsstyrelsen välkomnar informationen och råder kommunen att vara tydlig med vad den bedömer det totala behovet av tillskott är. Länsstyrelsen konstaterar vidare att det finns sju mål samlade i tre målområden. Det saknas ett tydligt mål för bostadsbyggandet. I löptext framgår att det finns ett demografiskt bostadsbyggnadsbehov på omkring 2 000 bostäder per år till 2034, vilket baseras på utvecklingen av antalet hushåll. Det är därför möjligt att tolka det som mål för bostadsbyggandet. Vi råder kommunen att ta fram ett tydligt mål för bostadsbyggandet som går att härleda till analysen. Vilka och hur många av respektive hustyper, upplåtelseformer och storlekar bör byggas utifrån analysen?

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Det bedömda bostadsbyggnadsbehovet återfinns nu i programhandlingen, med direkt koppling mellan det redovisade bostadsbyggnadsbehovet under utmaning 1, till mål 1: I Malmö ska det finnas ett varierat bostadsutbud som möter befolkningsutvecklingen och efterfrågan på bostäder över tid. Mål för bostadsbyggandet konkretiseras också geografiskt genom mål 5, Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet ska främja kompletta stadsdelar med bostäder för alla. Där ligger fokus på vad det finns för behov i olika stadsdelar.

### **Förutsättningar för bostadsbyggande**

**HSB** framför i sitt yttrande att långa handläggningstider och överklaganden försenar projekt. HSB anser att kommunen bör införa tidig dialog och samordning med byggherrar för snabbare och mer förutsägbara processer. HSB lyfter även i sitt yttrande att de har som mål att bidra till en stabil och långsiktig bostadsförsörjning i Malmö. Kommunen bör skapa förutsättningar för att aktörer kan bygga upp och förvalta större portföljer över tid.

**Tekniska nämnden** framför i sitt yttrande att bostadsförsörjningsprogrammet måste också tydligt välkomna nya och alternativa bostadsformer, som exempelvis bogemenskaper och byggemenskaper. I Bostadsförsörjningsprogrammet sidan 12 under rubriken Malmö stads verktyg bör en ny mening eller stycke läggas till om att öka insatserna kring att etablera bygg- och bogemenskaper i staden. Till Bostadsförsörjningsprogrammets Åtgärdslista kan ett uppdrag infogas, under tekniska nämndens samordning, om att snabbt ta fram plan för ökade insatser för att etablera bygg- och bogemenskaper.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Förflyttning 1a, "Öka förutsättningarna för marknadens aktörer att bygga" samt 1b, "Mångfalden av olika bygg- och bostadsaktörer ska öka" har fokus på förutsättningarna för bostadsbyggande. Där finns nu åtgärder definierade med fokus på att korta och effektivisera plan- och exploateringsprocessen, strategisk byggaktörsdialog samt att främja markanvisning av bostäder till innovativa byggaktörer, ickekommersiella byggaktörer och aktörer som bygger för egen förvaltning, agerar långsiktigt och tar ansvar för närområdet.

## **Ekonomiskt överkomliga och stora bostäder**

**Malmö universitet** vill i sitt yttrande understryka betydelsen av att det finns studentbostäder som är både tillgängliga och ekonomiskt överkomliga samt möter studenternas behov även under höstterminen. Sveriges Förenade Studentkårer (SFS) rödlistade senast 2024 Malmö som studentstad på grund av bristen på prisvärda bostäder under höstterminen. Källa: SFS Bostadsrapport 2024. Vi vill som tidigare nämnts särskilt understryka vikten av att öka tillgången till små och prisvärda bostäder, både i befintligt bestånd och vid nyproduktion. Studenter och unga vuxna är grupper som förväntas växa och därmed ökar konkurrensen om dessa bostäder. Malmö universitet ser positivt på att bostadsförsörjningsprogrammet vill värna utbudet av lägenheter med låga hyror och inkluderande tillträdeskrav. Dessa faktorer är särskilt viktiga för studenter.

**Institutionen för urbana studier** noterar här även målen: "Tillgången till stora lägenheter (4 r.o.k. eller större) ska möta efterfrågan och behov, för att minska trångboddhet." samt "Tillgången till ekonomiskt överkomliga hyresbostäder som fler har möjlighet att efterfråga ska öka." Institutionen för urbana studier är av uppfattningen att dessa åtgärder bör sorteras under målområde jämlikhet snarare än tillväxt, men vi understryker utifrån forskningsläget att detta är viktiga åtgärder, då trångboddheten återigen ser ut att öka i Malmö efter att under flera år ha minskat, samt att analyser (såväl som forskning) också pekar på att fler grupper stängs ute från hyresmarknaden såväl i Malmö som på andra orter. Vi saknar emellertid konkretiseringar i åtgärdslistan kring hur tillgången för hushållen med särskilda behov ska säkras. Här skulle exempelvis de förtydliganden i lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar avseende möjligheter till reservationer och förtur i den kommunala bostadsförmedlingen, som nyligen har införts, kunnat nämnas. I bostadsförsörjningsprogrammet och analysbilagan lyfts dessa förändringar i lagstiftningen upp i samband med att Malmö stad pekar på att ekonomiskt svaga hushåll har särskilt svårt att hitta bostäder, medan de bostäder som har låg hyra främst förmedlas till individer med långa kötider. Institutionen för urbana studier menar att förändringarna i lagstiftningen är en möjlighet som kommunen bör kunna utnyttja för komma till rätta med dessa två specifika mål inom målområdet tillväxt. Malmö stad skulle i detta avseende kunna bli tydligare hur den förändrade lagstiftningen kan användas inom ramen för den kommunala bostadsförmedlingen i detta ändamål och skulle gärna se utvecklingar och förtydliganden i såväl bostadsförsörjningsprogrammet som åtgärdslistan. Institutionen för urbana studier anger vidare i sitt yttrande att en intressant

åtgärd i åtgärdslistan som svarar mot målområde tillväxt är att kommunen avser att göra en "målgrupps- och behovsanalys och insatser för att öka markanvisning för hyresrätter för hushåll med låga inkomster." I kommentaren görs en notering om att vidareutveckla markanvisningstankarna från Mallbo-projektet. Institutionen för urbana studier delar uppfattningen om att denna typ av insatser behövs och ligger i linje med den generella bostadspolitikens selektiva inslag. Vi vill dock understryka vikten av att inte hushåll med låga inkomster koncentreras till enskilda fastigheter. Risken är att sådana projekt kan bidra till ytterligare stigmatisering av vissa grupper och fastigheter/områden. Med inspiration från andra länder, såväl som från Stockholms Stadsmission nybyggnationsprojekt i Farsta strand, vill vi uppmuntra Malmö stad att undersöka möjligheten för tredimensionell fastighetsbildning samt möjligheten för differentierade hyresnivåer i hyresfastigheter för att uppnå en allsidig sammansättning av hushåll på fastighetsnivå.

**MKB** anger i sitt yttrande att det också varit viktigt att tydliggöra bolagets ambition att tillföra bostäder som så många Malmöbor som möjligt har råd att efterfråga, men att det till exempel är en stor utmaning att bygga stora lägenheter som motsvarar de behoven.

**Boplats Syd** anger i sitt yttrande att de är positiva i att man identifierar behovet av större lägenheter – och med större menar vi framför allt fler rum – i syfte att minska trångboddhet. Däremot skulle Boplats Syd gärna se att det förtydligades att detta behov främst avser hyresrätter. Här ser vi att det finns en stor efterfrågan på de större lägenheterna, men inte tillräcklig tillgång. Att man här också framhåller behovet av ekonomiskt överkomliga hyresbostäder är också av stor vikt under detta målområde.

**Hyresgästföreningen** anger i sitt yttrande att bostadsförsörjningsprogrammet beskriver att det finns ett underskott av lägenheter med rimlig hyra. Det är bra att denna problematik lyfts. Men samtidigt nämns inget om att MKB har en roll att spela gällande hyresnivåerna i staden i det befintliga beståndet. I programmet står att hyreshöjningar bestäms av parterna, utan att fördjupa sig mer i frågan. Men MKB är ett bolag som ägs av Malmö stad. MKB har stort inflytande över hyresförhandlingarna i egenskap av Malmö's största hyresvärd. Hur MKB agerar i förhandlingar påverkar inte bara MKB:s hyresgäster, utan även i förlängningen förhandlingar med privata hyresvärdar. Eftersom staden är MKB:s ägare, har Malmö stad en stor indirekt påverkan på hyresnivåerna i Malmö.

Hyresgästföreningen anser det viktigt att Malmö stad är medveten om hur rollen som ägare av Malmös största bostadsbolag påverkar hyresförhandlingarna. Tidigare höga hyreshöjningar från MKB har exempelvis lett till att bolaget i efterhand varit tvunget att göra återbetalningar till hyresgäster. Men då har redan de höga hyreshöjningarna påverkat andra hyresförhandlingar.

Malmö bör vara ett föredöme internationellt gällande socialt hållbara hyreshöjningar, särskilt med tanke på internationellt engagemang kring social hållbarhet genom exempelvis "The Malmö Commitment" – men det är inte staden i nuläget.

Vi menar att det behövs en **skrivelse om att MKB bör vara drivande för socialt hållbara hyreshöjningar** inom ramen för rådande lagstiftning och partöverenskommelser, där detta inkluderas:

- Att Malmömodellen används mer ansvarsfullt vid nyproduktion, med konkreta krav på hyresnivåer.
- Att MKB:s mål om rimliga hyror blir mer konkreta och uppföljningsbara. I dagsläget upplevs MKB agera mycket affärsmässigt, likt privata aktörer.
- Att tydligare ägardirektiv för MKB införs, med fokus på hyresnivåer och rimlig vinst – inte endast ekonomisk avkastning.

Hyresgästföreningen skriver vidare att hyresgäster ska kunna känna sig trygga med att hyran inte höjs plötsligt eller utan skäl. Det är grundläggande för att kunna planera sin ekonomi och leva ett gott, tryggt liv. Hyresgästföreningen vill här lyfta vikten att stärka hyresgästers inflytande vid renoveringar för att motverka så kallade *renovräkningar* - hyresökningar efter renovering som är så omfattande att man inte kan bo kvar. Hyresgästföreningen skriver också i sitt yttrande att om hyresgästen inte godkänner en standardhöjning, kan hyresvärden ansöka om tillstånd hos Hyresnämnden. Problemet idag är att hyresnämnden nästan undantagslöst godkänner detta, vilket i praktiken omöjliggör hyresgästers inflytande i frågan, och i vissa fall leder till att de inte har råd att bo kvar i sitt eget hem. Hyresgästföreningen föreslår därför att inkludera en *skrivelse om att stärka hyresgästers inflytande vid renoveringar, där målet vid varje ombyggnation bör vara att alla hyresgäster ska ha råd att bo kvar efter att åtgärderna har genomförts.*

**Malmö stads funktionshinderråd** beskriver i sitt yttrande att rådet representerar människor med psykisk ohälsa som ofta lever med

begränsade ekonomiska resurser och i social utsatthet. Utifrån denna målgrupp är det uppenbart att kommunen måste garantera överkomliga hyresnivåer. En översyn av tillträdeskraven är nödvändig för att sänka trösklarna och för en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Den ekonomiska situationen för många personer med funktionsnedsättningar är svår. Rådet önskar se en ökning av billigare hyresrätter, utan ändringar i kraven om tillgänglighet i bostäder och bostadsområden.

**Malmö centrala pensionärsråd** anser att Malmö har en brist på bostäder som resurssvaga hushåll, pensionärer med låg pension, ensamstående mm har råd att bo i. Ironin är tomma dyra lägenheter och brist på mindre lägenheter med rimlig hyra. Man ställer sig därför frågande till om Malmömodellen lyckats utjämna bostadsrättvisan. Målsättningen att skapa aktiva flyttkedjor på bostadsmarknaden verkar påverka i hög grad att den ojämlika och ojämna boendesituationen kvarstår. Det borde vara lärdom i kommande planering i Malmö. Ojämlighet ökar trycket på det befintliga bostadsbeståndet. För CPR är bostaden en social rättighet, en frihet. CPR anser att det är svårt att se, att "friheten" med marknadshyror i framtiden ska få ner hyresnivån och öka antalet bostäder med rimligare hyra.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Stadsbyggnadskontoret instämmer i synpunkterna angående studentbostäder. Programmet innehåller flera åtgärder som riktas mot just gruppen studenter, samt flera mer generella åtgärder som förväntas bidra till gruppen studenter och unga vuxna.

Avseende vilka förflyttningar och åtgärder som kategoriseras under vilket målområde, så bedömer stadsbyggnadskontoret att det har tydliggjorts vad som hamnar var utifrån beskrivningen i utmaningarna med tillhörande målområde. Åtgärder för hushåll med särskilda behov framkommer också tydligare med den nya struktur som programmet har. Det finns också en åtgärd kopplad till förflyttning 2b som hanterar bland annat ny lagstiftning om förturer.

Formuleringen stora 'bostäder' kvarstår. Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett högt utbud av stora bostäder på den ägda marknaden kan bidra till mer rimliga prisnivåer. Då trösklar till den ägda marknaden till stor del utgörs av bostadspriserna, bedöms även fler stora ägda bostäder kunna bidra till att minska trycket på stora hyreslägenheter.

Vad gäller hyresnivåer, så har MKB redan idag ett uttalat fokus på att främja rimliga hyror både i det befintliga beståndet och i nyproduktion.

Exempelvis har MKB:s bostäder de senaste tre åren haft i genomsnitt 13 procent lägre hyror per kvadratmeter än genomsnittet som hyrts ut via Boplats Syd. I nyproduktion ligger hyrorna i MKB:s nybyggda lägenheter 12–14 procent under Malmösnittet de senaste två åren. MKB var inte heller tvungna att göra återbetalningar till hyresgäster. Bolaget valde i december 2024 att ge hyresgästerna rabatt då yttre, oförutsägbara omständigheter ledde till lägre kostnadsökningar än beräknat. MKB:s förhandling med hyresgästföreningen för år 2024 och 2025 blev dessutom färdig efter förhandlingen med Fastighetsägarna för år 2024. Allmännyttiga bolag har dessutom ett lagkrav på sig att agera enligt affärsmässiga principer för att inte på ett otillbörligt sätt konkurrera med privata aktörer. MKB tolkar lagstiftningen som att allmännyttan ska vara en långsiktig aktör vilket till exempel medför att affärsmässighet rimligen inte innebär vinstmaximering i alla lägen. Ovanstående information är exempel på att det är så MKB bedriver sin verksamhet.

MKB har en tydlig renoveringsstrategi som innebär att bolaget renoverar vid behov och då med omsorg. Det är samtidigt viktigt att fastighetsägare ska kunna genomföra nödvändigt underhåll och se till att fastigheter har en modern standard som stämmer med kundernas efterfrågan. MKB:s erfarenhet är att det är möjligt att göra detta och samtidigt ta hänsyn till hyresnivån. 34 procent av de bostäder som renoverades 2024 innebar ingen hyreshöjning alls, lika många (34 procent) resulterade i en höjning på lägre än 300 kronor per månad.

Vad gäller tillträdeskrav så arbetar Boplats Syd kontinuerligt för att fastighetsägare ska ha låga tillträdeskrav.

## **Matchning, ökad rörlighet och effektivt nyttjande av beståndet**

**Arbetsmarknads- och socialnämnden** vill i sitt yttrande särskilt lyfta de möjligheter som finns i en kommunal bostadsförmedling att arbeta med behovsstyrd förmedling, till exempel genom reservationer av vissa lägenheter för barnfamiljer eller hushåll i hemlöshet.

**Malmö stads funktionshinderråd** anger i sitt yttrande att de upplever ett stort hinder, eftersom utbudet av anpassade lägenheter på Boplats syd är begränsat och kötiderna är väldigt långa i delar av Malmös bostadsbestånd. Rådet framför önskemål om att prioritera personer med funktionsnedsättningar för snabbare tillgång till både MKB:s och privata aktörers bostadsbestånd.

**Malmö centrala pensionärsråd** undrar i sitt yttrande hur det går att få äldre med större lägenheter att flytta? När nya mindre lägenheter är så dyra att äldre föredrar att bo kvar stort, men till lägre kostnad. Bristen på mindre lägenheter till rimlig hyra parallellt med att det framöver nog behövs fler särskilda boenden och trygghetsboenden skapar inte de flyttkedjor som programmet efterfrågar.

Malmö universitets **institution för urbana studier** understryker i sitt yttrande vikten av bättre matchning för att minska ojämlikheten. Även här skulle institutionen gärna se konkreta exempel på åtgärder i åtgärdslistan. Och även här skulle en direkt koppling kunnat göras till lagstiftningens förtydligande kring möjligheten att använda förtur och reservationer i den kommunala bostadskön. Beträffande rörlighet saknar institutionen även här exempel på åtgärder, exempelvis hur det kommunala bostadsföretaget skulle kunna på nya sätt arbeta för ökad rörlighet.

**Hyresgästföreningen** anger i sitt yttrande att fler bostäder behövs, men de bostäder som blir eller redan är lediga behöver också fördelas på ett bättre sätt än idag, och det finns goda möjligheter att i högre utsträckning fördela bostäder efter behov, där grupper som barnfamiljer, våldsutsatta och unga bör prioriteras. Det är bra att programmet lyfter en mismatch mellan tomma dyra lägenheter och trångbodda familjer, men konkreta lösningar saknas.

**Skåne Stadsmission** anger i sitt yttrande att de delar Malmö stads uppfattning att det befintliga beståndet är viktigt att ta tillvara för att möta behovet av boende för ekonomisk svaga hushåll. Det beskrivs även i analysen att många hushåll hindras komma in på bostadsmarknaden och /eller flytta till mer ändamålsenligt boende för att tillträdeskraven är för höga. Skåne Stadsmission anser att Malmö stad behöver arbeta med att utveckla och prova former för att bättre matchning ska ske mellan stadens invånare och befintliga och nya bostäder. Skåne Stadsmission saknar en tydlig ambition och föreslagna åtgärder för att lösa den utmaning som adresseras. Skåne Stadsmission anger vidare i sitt yttrande att Malmö stad bör med sina olika verktyg aktivt arbeta med att pröva sätt att arbeta med reservationer av lägenheter med prisrimliga hyror för att möta de bostadsbehov som inte tillgodoses av marknaden och för att på allvar arbeta för en jämlik bostadsförsörjning.

**jagvillhabostad.nu** anger i sitt yttrande att de med fördel ser att åtgärdslistan förtydligar att Boplats Syd i större utsträckning ska jobba med reservationer för unga. Detta kan enkelt genomföras till exempel genom att

en andel av mindre lägenheter med låg hyra hyrs ut som ungdomsbostäder. Boplats Syd bör verka för att fler anslutna hyresvärdar nyttjar möjligheten att reservera bostäder till unga. Jagvillhabostad.nu anger vidare i sitt yttrande att analysbilagan lyfter den förtydligade lagstiftningen kring bostadsförmedlingarnas möjligheter att tilldela lägenheter med olika kriterier (förturer). Att detta lyfts är bra sett till ungdomar, som har lägre inkomster och således i behov av bostäder med låg hyra, men som saknar långa kötider. Även bostadsförsörjningsprogrammet lyfter den ändrade lagstiftningen, men nämner inte om eller hur kommunen ska jobba med förturer. Detta bör ändras. Det bör tilläggas hur kommunen ämnar tillämpa den nya lagstiftningen, med förtydliganden om hur förturer kan ges till grupper som är i behov av en bostad, men inte kan tillgå en via kösystemet eller marknaden. Åtgärdslistan nämner ingenting om förturer, detta bör ändras enligt ovanstående synpunkter.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med den nya dispositionen har tydliggjorts att nyttjandet av befintligt bestånd och rörlighet på bostadsmarknaden är en utmaning som finns i Malmö. Mål 2, Malmö ska ha en rörlig bostadsmarknad som underlättar att hitta en bostad för livets alla skeden tydliggör denna ambition. Under det målet finns också flera förflyttningar och åtgärder som fokuserar på att lösa denna problematik utifrån den rådighet kommunen har. Flera av åtgärderna är under denna mandatperiod beskrivna som utredningar, bland annat med hänsyn till det förtydligande som har gjorts i lagstiftningen angående reservationer och förturer. Samtidigt är huvudprincipen i bostadsförmedlingen en rak kö där förmedlingen sker transparent och utan godtyckliga bedömningar. I de samrådssvar som kommit in finns flera förslag på att förturer eller att andra liknande fördelar införs för flera olika grupper. Risken för orättvisa förmedlingar och att grupp ställs mot grupp är uppenbar vid tillämpning av förturer. Inte minst finns också en risk för att förtroendet för bostadsförmedlingen urholkas som följd.

För de som står längst från bostadsmarknaden finns det redan idag sociala kontrakt hos MKB via Malmö stad, som har kompetensen att avgöra och prioritera behovet av stöd. Vad gäller att matcha tillgänglighetsanpassade lägenheter med personer i behov av dessa, så finns det en sådan funktion i förmedlingen på Boplats Syd, vilket kan utvecklas i samverkan med hyresvärdar för att utnyttjas i högre grad. Det finns också definierade åtgärder under mål 2 för att öka matchningen för bostadsbehov för äldre

och matchning av större hushåll med större lägenheter. Boplats Syd har också påbörjat ett pilotprojekt för möjligheten att reservera bostäder för barnfamiljer med lägre inkomst. Boplats Syd undersöker hur hyresvärdar önskar att nyttja möjligheten efter lagändringen 1 mars, det vill säga hur de ska utveckla sitt förmedlingssystem för att kunna hantera detta med automatik. Under 2025 startade MKB också ett samarbete med Malmö stad avseende våldsutsatta kvinnor.

MKB erbjuder också ungdomslägenheter där personer upp till 26 år är prioriterade i uthyrningen. Det gäller dels 130 bostäder i fastigheten Stämpan där samtliga lägenheter är ungdomsbostäder, dels lägenheter i bolagets bestånd som är upp till 25 kvadratmeter, cirka 400 stycken. Studentbostäder och seniorbostäder är andra bostadskategorier som MKB erbjuder till särskilda grupper för bättre matchning. Flera av de föreslagna förflyttningarna och åtgärderna avser att förbättra bostadsmöjligheterna för unga. Boplats Syd sänkte åldern för att ställa sig i kön under 2024. Från att det tidigare var möjligt från dagen man fyllde 17 till att det numera är från året man fyller 16. Detta gör att möjligheterna för ungdomar att få en bättre kötid ökar när det blir dags att flytta. 31% av bostäderna som förmedlas via Boplats Syd sker till de som stått kortare än 1 år i bostadskön. Cirka hälften av alla förmedlingar sker till de som stått mindre än 2 år.

## Olika boendekoncept

**Tekniska nämnden** anger i sitt yttrande att Malmö får en allt äldre befolkning och behovet av en tillgänglig bostadsmarknad ökar. Tekniska nämnden vill betona vikten av att fysisk tillgänglighet har en stor betydelse för att den äldre befolkningen ska kunna ta del av en större del av bostadsmarknaden. Detta är ett perspektiv som behöver lyftas tydligare i analysen och få genomslag i målformuleringarna. Vidare skriver tekniska nämnden att det i programmet, på sida 8: Andra stycket under rubriken *"Jämlika villkor på bostadsmarknaden behövs"*: *"Ekonomiska villkor är generellt sett avgörande"* föreslås följande tillägg: ", men också fysisk tillgänglighet är av stor betydelse". Under rubriken *Låg inkomst är största hindret för en ändamålsenlig bostad*. *"Nybyggda bostäder är för dyra för att kunna efterfrågas av hushåll med begränsade ekonomiska villkor"* föreslås följande tillägg: "Samtidigt kan bostäder i beståndet ha en begränsad fysisk tillgänglighet, vilket för det svårare för äldre Malmöbor att finna en lämplig bostad. Tillgången till nybyggda bostäder riskerar samtidigt att begränsas genom omfattande ekonomiska krav från marknaden för hushåll med begränsad ekonomi."

**Malmö centrala pensionärsråd** skriver i sitt yttrande att hälften av alla bostäder i Malmö är en- eller tvårumslägenheter (planfakta). Det bör sättas i relation till den så kallade kvarboendepincipen, dvs den politiska inriktningen att äldre ska bo kvar hemma livet ut, med det bistånd och vård som anses behövas. CPR talar för äldres rätt att själva välja sitt boende, men kopplat till kravet *att det måste till fler särskilda boenden* för äldre med kognitiv svikt, fysiskt försvagade äldre och äldre med både fysisk och psykisk svikt. CPR anger vidare att de i förslaget saknar att i varje stadsdel planera in fler särskilda boenden. CPR förutsätter att det blir en viktig del i aktuell bostadsförsörjning. Samma gäller konkret planering av trygghetsboenden. CPR vill även se ett biståndsbedömt trygghetsboende, som start i en stadsdel. Behovet finns, och kan med fördel inrymmas i en ombyggd fastighet. Vår förhoppning är att MKB tar initiativet. *CPR efterfrågar även fler alternativ för äldre*: ett antal anpassade lägenheter i ett "vanligt hus" och kollektivboenden, bägge med blandad åldersstruktur. Man behöver inte samla alla äldre i ett hus.

**Malmö stads äldreombudsman** skriver i sitt yttrande att som exempel på åtgärder för att uppnå målen i bostadsförsörjningsprogrammet anges "framtagande av ett gemensamt ramverk, för prioritering av studentbostäder vid planläggning och markanvisning." Med en ökad andel äldre i befolkningen borde även seniorbostäder vara prioriterade.

**Jagvillhabostad.nu** skriver i sitt yttrande att Bostadsförsörjningsprogrammet inte nämner det särskilda behovet som finns för bostäder anpassade till ungdomar och unga vuxna. Detta bör ändras. Särskild planering för bostäder till denna målgrupp bör lyftas in i bostadsförsörjningsprogrammet, förslagsvis under "Sammanfattande analys av behov som inte tillgodoses av marknaden" (s. 8) samt "Jämlikhet" och "Lokala livsmiljöer" (s. 13). Jagvillhabostad.nu anger också i sitt yttrande att åtgärdslistan varken nämner ungdomsbostäder, ungdomar eller unga vuxna. Detta bör ändras. Åtgärdslistan innehåller formuleringar som kan tolkas som att de omfattar unga, till exempel "utredning och kartläggning av åtgärder för att underlätta ett bra boende för hushåll som har svårt att få sitt bostadsbehov tillgodosett av marknaden" - denna typen av formuleringar är inte tillräckliga för att täcka det akuta behovet som finns för fler bostäder anpassade till ungdomar och unga vuxna. Behovet för fler bostäder anpassade för den växande unga befolkningen bör läggas till som en egen åtgärd. Åtgärdslistan nämner studentbostäder. Detta kunde ändras till ungdomsbostäder, eller skrivas om till *student- och ungdomsbostäder*.

**Malmö universitet** vill särskilt lyfta fram delningsbostäder som ett boendekoncept med potential att bidra till både social och ekologisk hållbarhet. Delningsbostäder kan motverka ensamhet och psykisk ohälsa, samtidigt som de erbjuder ett längre klimatavtryck per individ genom gemensam resursanvändning. I dagsläget består majoriteten av studentbostadsbeståndet i Malmö av ettor, vilket inte möter behoven hos studenter som önskar bo tillsammans eller har familj. Vi föreslår att Malmö stad i sin bostadsplanering främjar utvecklingen av delningsbostäder, särskilt i närheten av campusområden och kollektivtrafik. Malmö universitet vill även uppmärksamma behovet av bostäder för doktorander och nyetablerade forskare. Dessa grupper befinner sig ofta i en övergångsfas mellan studier och arbetsliv, med begränsad ekonomisk flexibilitet och osäkra anställningsformer. För att Malmö ska kunna behålla och attrahera forskartalanger krävs ett bostadsutbud som möjliggör en stabil etablering i staden. Universitetet ser därför ett behov av att bostadsförsörjningsprogrammet inkluderar särskilda insatser för denna målgrupp, exempelvis genom tillgång till möblerade lägenheter med flexibla hyresvillkor nära campusområden.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Vad gäller förslag på nya skrivningar så har dispositionen för programmet ändrats, vilket innebär att även formuleringar har setts över. Fokus ligger på de mekanismer på bostadsmarknaden som kan påverka olika grupper, inklusive äldre.

Vad gäller fler särskilda boenden, så finns flera särskilda boenden i åtta av tio tidigare stadsdelar. Det är endast i tidigare Oxie och Rosengård som det finns ett särskilt boende i vardera stadsdelen. I övriga stadsdelar finns mellan 3 och 12 särskilda boenden. Vid planering av särskilda boendens lokalisering är läget viktigt ur flera olika aspekter. Både för de som ska flytta dit för att närstående enkelt ska kunna besöka men också läget i staden utifrån omgivande miljö, transporter till boendet och personalens möjligheter att pendla till sin arbetsplats. Arbete pågår för planering av fler särskilda boenden i förhållande till kommande befolkningsökning i staden men planeringen för dessa projekt befinner sig i olika stadier och exakt lokalisering är ännu inte fastställt för alla projekt.

För biståndsbedömda trygghetsbostäder så har det genomförts utvärderingar i kommuner som har infört trygghetsboenden för att undersöka om boendena har uppfyllt sitt syfte. Det finns till exempel ingen statistik som visar att behovet av vård- och omsorgsinsatser har fördröjts

eller att behovet av platser på särskilt boende har minskat efter införande av trygghetsboenden. Malmö stad prioriterar nybyggnation och upprustning av särskilda boende då den demografiska utvecklingen med en ökande äldre befolkning kräver denna typ av investeringar. Här har även Malmö stad ett lagstadgat ansvar som säger att staden ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Som jämförelse står det att kommunen får även inrätta särskilda boendeformer för äldre personer som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service och som därför har behov av att bryta oönskad isolering. Dessutom finns i Malmö flera olika seniorboenden på den ordinarie bostadsmarknaden med olika inriktningar till olika målgrupper. Här ser staden positivt på att fler seniorboenden byggs och tillgängliggörs för den växande gruppen äldre. Under mål 5 finns det en förflyttning och åtgärder kopplat specifikt till bostäder för äldre.

Malmö stads studentbostadsutredning gav flera följduppdrag som förväntas förbättra boendemöjligheterna för stadens studenter. Dessa återfinns under mål 2. Tidigare har dåvarande Malmö högskola haft kontrakt på ett fåtal MKB-lägenheter som då hyrdes ut till gästforskare i andrahand. Det är en fråga som är möjlig att återuppta. MKB tillhandahåller ungdomsbostäder där ungdomar upp till 26 år prioriteras i uthyrningen. Sammantaget gäller det ca 530 bostäder. En majoritet av bostäderna i Malmö är dessutom små lägenheter och Boplats Syd sänkte åldern för att ställa sig i kön under 2024. Från att det tidigare var möjligt från dagen man fyllde 17 till att det numera är från året man fyller 16. Detta gör att möjligheterna för ungdomar att få en bättre kötid ökar när det blir dags att flytta. 31% av bostäderna som förmedlas via Boplats Syd sker till de som stått kortare än 1 år i bostadskön. Cirka hälften av alla förmedlingar sker till de som stått mindre än 2 år.

## Jämlikhet

**Tekniska nämnden** har i sitt yttrande ett förslag på tillägg  
”Bostadsmarknaden i Malmö ska vara inkluderande och tillgodose  
*bostadsbehov för olika grupper och i livets alla skeden*”.

Både Malmö stads **funktionshinderråd** och **funktionsstödsnämnden** anger i sina yttranden att i samband med åtgärden ”Utreda möjligheten att korta och effektivisera plan- och exploateringsprocessen” kommer det sannolikt att vara lämpligt att stämma av med ansvariga för aktiviteten ”Universell utformning genom stadsbyggnadsprocessen” inom ramen för det kommunala samarbetsprojektet ”Samling för tillgängliga livsmiljöer”. I samarbetsprojektet är stadsbyggnadskontoret, fastighets- och gatukontoret, serviceförvaltningen och funktionsstödsförvaltningen involverade. Stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret har tilldelats utökat ansvar för aktiviteten ”Universell utformning genom stadsbyggnadsprocessen”. Förslagsvis läggs detta till som en kommentar i anslutning till åtgärden ”Utreda möjligheten att korta och effektivisera plan- och exploateringsprocessen”.

### Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att tekniska nämndens önskemål om förtydligande är underförstått i mål 3, Bostadsmarknaden i Malmö ska vara inkluderande. En inkluderande bostadsmarknaden behöver vara inkluderande för olika grupper och olika åldrar. Förflyttningarna och åtgärderna är riktad mot olika grupper. Det kompletteras också av mål 5, Bostadsbyggnad och utveckling av bostadsbeståndet ska främja kompletta stadsdelar med bostäder för alla.

Vad gäller aktiviteten ”Universell utformning genom stadsbyggnadsprocessen” så är den redan uppstartad. Relevanta erfarenheter kan tas om hand i bostadsförsörjningsprogrammets åtgärd enligt synpunkten.

### Tillträdeskrav

**Arbetsmarknads- och socialnämnden** skriver i sitt yttrande att det är positivt att flera av de åtgärder som lyfts fram har en tydlig koppling till markanvisningspolicyn, exempelvis utredning av möjligheten att premiera aktörer som förmedlar via Boplats Syd accepterar hyresgäster med olika former av bidrag och ekonomiska ersättningar som inkomst samt tillämpar skäliga inkomstkrav och/eller accepterar strukturellt hemlösa. Nämnden

framhåller i detta sammanhang att MKB:s inkluderande tillträdeskrav är ett gott exempel som borde få större spridning till privata hyresvärdar.

**MKB** anger i sitt yttrande att bolaget nästan är ensamt i att acceptera ekonomiskt bistånd som inkomst vid uthyrning, vilket innebär att hushåll utan egen försörjning koncentreras till bolagets bostadsområden. Det i sin tur spär på segregationen. När det gäller att uppnå ett större mått av integration rent socioekonomiskt är detta en viktig fråga. Det är viktigt att hela bostadsbeståndet, också det som inte ägs av MKB, används effektivt för stadens bostadsförsörjning i syfte att fortsätta motverka segregation. Att en enskild aktör som MKB tar merparten av ansvaret leder till att en socioekonomisk obalans i stadens områden. Som framgår av forskning och erfarenhet är det negativt, särskilt för barn och ungas livsvillkor, att det i vissa områden etableras en hög koncentration av exempelvis arbetslöshet och låga inkomster.

**Boplats Syd** skriver i sitt yttrande att de är övergripande positiva till de åtgärder som presenteras men saknar konkreta förslag för att möta vissa av de utmaningar som identifieras i programmet. Det handlar framför allt om åtgärder som förenklar inträdet på bostadsmarknaden, inte minst för de med låg inkomst, men även för de personer som har inkomster men som har skulder till Kronofogden vilka hindrar inträdet på bostadsmarknaden. Det sistnämnda blir alltmer aktuellt med beaktande av att både skulderna och andelen personer som har skulder hos Kronofogden har ökat sedan det senaste bostadsförsörjningsprogrammet. Boplats Syd anger vidare att de välkomnar att man identifierar markanvisningar som ett viktigt verktyg i stadens bostadsförsörjningsprogram och att man ser revideringen av markanvisningspolicyn, och en tydligare rutin för överlämning till Boplats Syd som en viktig åtgärd. En möjlighet för att möta stadens behov är att vid markanvisning beakta de aktuella hyresrätternas tillträdeskrav. Här behöver staden se över hur man säkerställer att dessa lägenheter går till de hushåll som har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Boplats Syd står också bakom förslaget att säkerställa uppföljning av markanvisningar.

**Malmö stads funktionshinderråd** skriver i sitt yttrande att Fontänhuset Malmö i samarbete med MKB erbjuder ett boendeprogram för sina medlemmar. Erfarenheter har visat att riktade åtgärder med långsiktigt stöd har lett till framgångsrika resultat och underlättat tillgången till lämpligt boende med första handskontrakt. Rådet lyfter dock fram att antalet personer som inte kan uppfylla kriterierna för ett andrahandskontrakt ökar. Det sker delvis på grund av avsaknad av ekonomisk stabilitet med få

förutsättningar att klara hyresnivån på sikt. Det sker även på grund av skuldsättning hos Kronofogden eller en tidigare historik som ligger till last vid bedömning av MKB. Möjligheten att tillgodose behoven för rådets målgrupper har försvårats. Därför välkomnar rådet en konkret plan för hur människor ska kunna få ökad tillgång till ordinarie bostadsmarknad.

**Malmö centrala pensionärsråd** menar att en dyr månadshyra och den tröskel flera fastighetsägare infört – inkomstkrav, ett prickfritt förflutet, och flera månadshyror i förväg som inträde – är ett hinder för äldre att kunna flytta till en mer ändamålsenlig bostad.

Malmö universitets **institution för urbana studier** understryker i sitt yttrande att samverkan med marknadens aktörer är nödvändigt på grund av hur bostadsförsörjningen i Sverige är grundlagd, och ser med stort intresse fram emot hur exempelvis incitament för ”rimliga uthyrningskrav” kan komma att prägla samverkan med den majoritet av Malmös privata hyresvärdar som ställer inkomstkrav som stänger ute en betydande del av Malmöborna, framför allt genom att individer med ekonomiskt bistånd inte godkänns som nya hyresgäster.

**Hyresgästföreningen** anser det positivt att programmet lyfter Boplats Syds roll i att minska trösklarna till bostadsmarknaden men vill flagga för att våra medlemmar upplever att trösklarna även hos Boplats Syd är för höga och att många fortfarande stängs ute, på grund av höga krav på exempelvis inkomst. Till exempel är pensionärer en grupp som har relativt låg men ändå stabil inkomst. Vi föreslår därför en *översyn av nuvarande krav, där en målgruppsanalys inkluderas*, för att inte riskera utestänga vissa grupper.

**jagvillhabostad.nu** anger i sitt yttrande att åtgärdslistan beskriver att “MKBs bostäder ska hyras ut med rimliga inkomstkrav som gör det möjligt för olika/många grupper att hyra en bostad”. Baserat på analysbilagan kan det konstateras att det inte finns belägg för att MKB ska tillämpa tillträdeskrav, och åtgärdslistan bör uppdateras till att MKB slopar inkomstkraven. Vad gäller kommunens förmåga att påverka tillträdeskraven hos privata fastighetsägare bör konkreta förslag på hur kraven kan anpassas för unga och deras livssituation tilläggas. Jagvillhabostad.nu skriver även i sitt yttrande att flera hyresvärdar i Malmö, inklusive MKB, inte tillåter att fler personer än två står på ett kontrakt. Detta bör problematiseras i bostadsförsörjningsprogrammet, särskilt med hänvisning till unga vuxna som vill bo gemensamt. MKB tillämpar även att enbart de som lever “under äktenskapliga former” kan skriva gemensamma kontrakt,

vilket omedelbart bör slopas då det aktivt hindrar delade boendeformer. MKB bör införa så kallade kompiskontrakt.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Under mål 3, Bostadsmarknaden i Malmö ska vara inkluderande, finns flera förflyttningar och åtgärder som stadsbyggnadskontoret nu gör bedömningen att de motsvarar de behov som har lyfts av remissinstanserna.

Vad gäller lägre tillträdeskrav så ska en rutin för överlämning av markanvisade hyresrätter till Boplats Syd tas fram samt kravställningar vid markanvisningar. Boplats Syd har också en kontinuerlig dialog med anslutna hyresvärdar kring vilka tillträdeskrav de sätter vid uthyrning. Det inkluderar vilka inkomstkällor som godkänns av hyresvärdarna.

Det finns nu också förflyttningar och åtgärder formulerade för att öka tillgången till den ordinarie bostadsmarknaden, bland annat 3d, *Personer i särskilda bostäder, med minskat behov av stöd och service, ska få ökad tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden* och 4d, *Fler personer i social hemlöshet ska ges möjlighet till långsiktiga boendelösningar på den ordinarie bostadsmarknaden*.

Inkomstkraven hos MKB innebär bland annat att de tillåter ekonomiskt bistånd och en månadsinkomst på 1,5 gånger hyran. Samtidigt som det är viktigt att ha just rimliga inkomstkrav är det också viktigt att säkerställa att skälig betalningsförmåga finns, bland annat för att undvika skuldsättning för den enskilde men också vakanskostnader för fastighetsägaren.

MKB har, likt exempelvis allmännyttan i Göteborg, infört krav på äktenskapsliknande former för att kunna stå två på ett kontrakt på grund av erfarenheter av att denna möjlighet har utnyttjats för att tillskansa sig kontrakt på felaktiga grunder. Till exempel genom att huvudsökande aldrig flyttar in eller hoppar av kort efter kontraktsskrivning. I detta finns en uppenbar risk för handel med kontrakt. Kravet handlar om att säkerställa att båda sökande faktiskt har för avsikt att bo i bostaden.

### **Trångboddhet**

Flera remissinstanser lyfter i sina yttranden den analys som har gjorts om att barnfamiljer har de största utmaningarna när det gäller ansträngd boendeekonomi samt trångboddhet och för hushåll med ensamstående förälder är utmaningarna särskilt stora. Omkring 4 000 hushåll bor trångt och har samtidigt inte möjlighet att ekonomiskt efterfråga en ändamålsenlig

bostad. Det innebär att drygt 7 000 barn långvarigt har undermåliga boendevillkor under sin uppväxt.

**Länsstyrelsen** håller med kommunen om att det kräver särskilda insatser och ser ansatser i målområdet *Jämlikhet* för att möta det. Men vi menar att målen är vaga och att kommunen gärna kan ta fram än tydligare mål och framför allt åtgärder som svarar på dessa utmaningar.

**Tekniska nämnden** skriver i sitt yttrande att det för att underlätta för resurssvaga hushåll att få en godtagbar boendesituation behövs ett bostadsutbud som fler Malmöbor kan efterfråga, med inkluderande tillträdeskrav och en rättvis och transparent förmedling av dessa. Tekniska nämnden anser att denna analys borde få ett större genomslag i avsnittet genomförande då denna situation riskera att förvärras kommande år.

**Arbetsmarknads- och socialnämnden** vill i sitt yttrande särskilt framhålla vikten av att motverka trångboddhet bland barnfamiljer, särskilt när den är långvarig. Särskilt utsatta är ensamstående föräldrar, ofta en kvinna. Frågan om trångboddhet är därför en viktig jämställdhetsfråga.

**Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden** ser ett värde i att denna aspekt förtydligas i det fortsatta arbetet, då även forskning visar att trångboddhet kan ha negativa effekter på barn och ungas studiemiljö och möjligheter att klara målen med sin utbildning.

**Malmö centrala pensionärsråd** framhåller i sitt yttrande att trångboddhet är besvärande, och handlar inte bara om för många boende under samma tak. För många äldre skapar förändrade livsvillkor att nya vård- och omsorgskrav på hemtjänst och hemsjukvård kan påtvinga en trångboddhet, även ren boendeorättvisa, speciellt om det finns en annan person i hemmet.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Under mål 3 har trångboddhet fått en egen förflyttning med tillhörande åtgärder. Dessutom har Boplats Syd inlett ett pilotprojekt för att förbättra situationen för gruppen, vilken syns som åtgärd i programmet. Även åtgärder som bidrar till fler stora bostäder, lägre tillträdeskrav hos fler fastighetsägare och att värna befintliga lägenheter i de lägsta hyresspannen förväntas kunna förbättra situationen för gruppen.

Vad gäller ändrade förhållanden för gruppen äldre, där ett ökat behov av vård- och omsorg i hemmet, så är detta en aspekt som finns med i de åtgärder som riktar sig specifikt mot den äldre målgruppen. Det rör bland

annat förflyttning 2a, *Rörligheten på bostadsmarknaden ska öka* samt 2b, *matchning mellan bostadsutbud och hushållens förutsättningar och behov ska öka*.

## **Vräkningsförebyggande arbete och hemlöshet**

**Malmö stads funktionshinderråd** skriver i sitt yttrande att enligt den nya socialtjänstlagen som träder i kraft 1 juli 2025 ska förebyggande arbete och ökad tillgänglighet stå i fokus; risker ska identifieras, stöd ska erbjudas och problem ska förhindras. Malmö stads funktionshinderråd anser därför att utvecklingen av det vräkningsförebyggande arbetet för barnfamiljer måste även omfatta människor med psykisk sjukdom. Malmö måste prioritera personer som: 1. på grund av sjukdom har en högre risk för avhysning, 2. på grund av brist på ställföreträdare inte fått nödvändigt stöd att sköta ekonomin, 3. på grund av avsaknad av kommunala insatser i form av boendestöd inte klarat av att hantera sitt boende. Malmö stads funktionshinderråd framför att det är svårt för kommunen att i efterhand finna tillfälliga boendelösningar som är lämpliga och anpassade. Rådet välkomnar därför det nya, förebyggande arbetet som på alla sätt kan bli mer effektivt, både för individer och samhällsekonomiskt.

**Hyresgästföreningen** skriver i sitt yttrande att det är ett stort misslyckande för samhället när barn vräks från sina hem. Att utvecklingen går åt fel håll i Malmö är väldigt allvarligt. Barn som tvingas flytta runt mellan olika tillfälliga boenden har det mycket svårare att klara skolan, skaffa vänner och ha en meningsfull fritid. Ofta följer utsattheten med långt upp i vuxen ålder, i värsta fall blir den permanent. Hyresgästföreningen menar därför att det är anmärkningsvärt att barnvräkningar inte lyfts i bostadsförsörjningsprogrammet och uppmanar till **konkreta åtgärder för att vända denna allvarliga utveckling**.

**Skåne stadsmission** skriver i sitt yttrande att utifrån att Malmö stad i analysen konstaterat att drygt 7000 barn inte lever i godtagbara boendevillkor och att antalet vräkt barn i Malmö ökat sedan 2022 så efterfrågar Skåne Stadsmission tydligare och ambitiösare målsättningar och åtgärder för att uppnå en jämlikare bostadsförsörjning. Skåne Stadsmission anser vidare att Malmö stad alltid behöver utgå från barnkonventionen vid ärenden om avhysning av barn och sätta in tidigare och evidensbaserade vräkningsförebyggande insatser från socialtjänsten. Genom att bredda sin syn på vad som kan ingå i det vräkningsförebyggande arbetet kan samhällskostnaderna minska. Att gå in och lösa ut en hyresskuld innan den leder till vräkning ger bättre

förutsättningar för hållbara och långsiktiga lösningar. Om vräkning ändå inte går att avhjälpa ska avflyttning inte ske förrän socialtjänsten har en konkret plan på hur barnfamiljen ska hjälpas med långsiktig boendelösning. Alla kommuner behöver säkerställa att det finns en utpekad kontaktperson på socialtjänsten dit fastighetsägarna kan vända sig vid första tecknet på att risk för vräkning föreligger.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att mål och åtgärder avseende det vräkningsförebyggande arbetet har stärkts efter ombearbetning av programmet. Förflyttning 4b, *Antalet vräkningar ska minska*, har fokus på denna målgrupp.

Redan idag arbetar arbetsmarknads- och socialförvaltningens vräkningsförebyggande team med personer som lider av psykisk sjukdom. Vad gäller hänvisning till brist på ställföreträdare och boendestöd så är lösningen att se till att detta finns på plats. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen beviljar hyresskulder för att undvika avhysningar och det finns ett särskilt team som har till uppgift att förebygga avhysningar. Långsiktiga lösningar (lägenheter med kontrakt) är dock inte aktuellt i en akut situation.

MKB strävar alltid efter att så långt som möjligt undvika att avhysa familjer med barn. Det är ovanligt att det sker och vid de enstaka tillfällena då barn finns med i bilden när en avhysning kan bli aktuell sker handläggningen i nära dialog med Malmö stads arbetsmarknads- och socialförvaltning. Syftet med dialogen är att hitta en lösning som utgår från barnets bästa.

### **Särskilda bostadsbehov**

**Malmö stads funktionshinderråd** anser i sitt yttrande att åtgärdslistan för hur bostadsförsörjningen ska vara tillgänglig och jämlik inte är tillräcklig och till viss del motsägelsefull. Förslaget till Bostadsförsörjningsprogram 2026–30 lyfter fram jämlikhet och mångfald samt vikten av att motverka segregation. Rådet reagerar i denna kontext på åtgärdslistan och på förslag om att utreda möjligheter för att bygga LSS-boenden utanför kommungränsen. Denna åtgärd är inte tillräckligt genomtänkt och behöver ta hänsyn till perspektivet färdtjänst och aktuella begränsningar. Rådet framför också i sitt yttrande att bostadsrörligheten i Malmö och mellan Malmö och kranskommunerna måste förbättras så att även personer med funktionsnedsättningar har möjlighet att leva och bo där de önskar. Administrativa hinder som innebär långa processer för beslut om

stödåtgärder behöver tas bort. Beslut om stödåtgärder bör inte fördröja processen för ändrat boende.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Den åtgärd som föreslås är att utreda möjligheten för LSS-boende utanför kommungränsen. Perspektiv så som färdtjänst och andra potentiella begränsningar, hinder och möjligheter för detta är just vad som föreslås utredas.

Funktionsstödsförvaltningens handläggningstid för utredning av stödbehov ligger delvis utanför bostadsförsörjningsprogrammets ram. Om det finns särskilda administrativa hinder som begränsar personer med funktionsnedsättnings möjligheter att byta bostad kan kontakt tas med funktionsstödsförvaltningen, för diskussion om eventuella utredningsåtgärder.

### **Hemlöshet**

**Länsstyrelsen** anger i sitt yttrande att det enligt handlingen finns cirka 1 300 vuxna och 300 barn som lever i hemlöshet. Länsstyrelsen noterar informationen om bostadsbehov för att personer ska komma ur hemlöshet. Även om den heterogena gruppen kan träffas av de generella målen och åtgärderna, uppmanar vi kommunen att göra dem mer konkreta för att möta behovet hos gruppen som lever i, eller riskerar, hemlöshet. Länsstyrelsen konstaterar vidare i sitt yttrande att det dokument kommunen avser att anta, nämner ansvaret för våldsutsatta personer. I analysbilgan framgår dock att socialtjänsten samarbetar med MKB och flera privata hyresvärdar för att öka tillgången till varaktiga och stabila bostäder för våldsutsatta. I samverkan med andra kommuner tillhandahålls bostäder för dem som, av säkerhetsskäl, inte kan bo kvar i sin hemkommun. Vi välkomnar kommunens arbete med att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande bostad och att den anslutit sig till Kompott Skåne. Vi ser dock gärna att kommunen tar upp arbetet med att säkra lämpliga bostäder för våldsutsatta i huvuddokumentet.

Malmö universitets **institution för urbana studier** vill särskilt här nämna förflyttningen "hemlöshet ska förebyggas och personer i hemlöshet ska ha ökad möjlighet till en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden." Detta är en mycket viktig förflyttning, varför det hade varit önskvärt med mer konkret beskrivning i såväl bostadsförsörjningsprogrammet som åtgärdslistan kring hur denna förflyttning ska uppnås.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Förflyttningen 4d har bearbetats till "Fler personer i social hemlöshet ska ges möjlighet till långsiktiga boendelösningar på den ordinarie bostadsmarknaden" med tillhörande åtgärder. Fokus ligger på att hemlösa personer i arbetsmarknads- och socialförvaltningens målgrupp ska få hjälp med bostäder med kommunala andrahandskontrakt som övergår till förstahandskontrakt. Expansion av Bostad först är ett led i detta. Det finns även en bostadsrådgivning inom arbetsmarknads- och socialförvaltningen.

### **Våldsutsatta**

Länsstyrelsen konstaterar vidare i sitt yttrande att det dokument kommunen avser att anta, nämner ansvaret för våldsutsatta personer. I analysbilagan framgår dock att socialtjänsten samarbetar med MKB och flera privata hyresvärdar för att öka tillgången till varaktiga och stabila bostäder för våldsutsatta. I samverkan med andra kommuner tillhandahålls bostäder för dem som, av säkerhetsskäl, inte kan bo kvar i sin hemkommun. Vi välkomnar kommunens arbete med att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande bostad och att den anslutit sig till Kompott Skåne. Vi ser dock gärna att kommunen tar upp arbetet med att säkra lämpliga bostäder för våldsutsatta i huvuddokumentet.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Förflyttning 4c har tillkommit sedan samrådsversionen. Den lyder: *Personer som utsätts för våld i nära relation ska i ökad utsträckning ges möjlighet till en trygg och stadigvarande bostad* och har tillhörande åtgärder formulerade.

### **Barnrättsperspektivet**

**Tekniska nämnden** anser att "Alla barn i Malmö ska ha en bostadsmiljö som ger trygga och jämlika uppväxtförhållanden" bör finnas med i målområdena. Analysen och förslag på åtgärder borde få ett tydligare vägvisning inom detta område. Tekniska nämnden anser också att det behöver finnas ett tydligare barnperspektiv i åtgärderna och kopplingen till Barnkonventionen behöver stärkas. Bostadsbrist och höga hyror drabbar särskilt barn, liksom äldre med låga pensioner.

**Hyresgästföreningen** ser gärna en specifik skrivelse om hur det går att fånga upp barns perspektiv och behov samt åtgärder kring barns rätt till trygghet och rörelsefrihet i sitt bostadsområde, exempelvis såsom Malmö stad arbetar kring *barns fria mobilitet* i nya Jägersro.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Många olika grupper kan ställas inför liknande utmaningar på bostadsmarknaden. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att i mål och förflyttningar främst fokusera på bostadsmarknadens mekanismer som leder till svårigheter för olika grupper på bostadsmarknaden. Vissa undantag finns, exempelvis förflyttningen 3c, *Den långvariga trångboddheten, med särskilt fokus på långvarigt trångbodda barnfamiljer, ska minska*. Analysen har där visat att särskilt barnfamiljer är utsatta. I framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet har bland annat Barnkonventionen beaktats. Barns rätt till trygghet och rörelsefrihet hanteras inte primärt i bostadsförsörjningsprogrammet, utan i andra av stadens styrdokument, exempelvis översiktsplanen, samt i konkreta projekt så som exempelvis Jägersro.

### **Delaktighet**

**Hyresgästföreningen** skriver i sitt yttrande att programmet inte nämner de boendes inflytande eller hur deras röster ska fångas upp i utformningen av bostäder och bostadsområden. Särskilt hyresgäster och unga är grupper som generellt är underrepresenterade i stadsplaneringsprocesser. Vi föreslår att använda boendedialoger, ungdomsråd och forum för att samla in barns perspektiv, samt andra *beprövade metoder för att öka underrepresenterade gruppers boinflytande och möjlighet att påverka sin bostads- och livssituation*.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

MKB arbetar bland annat med konceptet BUS, Barn utvecklar staden. Syftet är att få med barns och ungas perspektiv i utvecklingen av deras närområde. I syfte att sprida metoden har MKB tillsammans med Pedagogisk inspiration inom Malmö stad tagit fram en bok som handlar om hur man omsätter barnens mänskliga rättigheter i praktiken. De områdesvärdar som finns i flera av MKB:s bostadsområden arbetar också med att lyssna in barn och ungas röster om sitt område. MKB arbetar även med boenderåd och olika former av dialog i olika bostadsområden.

## Lokala livsmiljöer och boendesegregation

### Fullvärdigt bostadsbestånd i alla stadsdelar

**Fritidsnämnden** anser i sitt yttrande att programmet på ett tydligare sätt bör lyfta behovet av att skapa ändamålsenliga lokaler för boende och civilsamhälle som en viktig del av goda livsmiljöer. Genom att skapa förutsättningar för rörelse, upplevelser och möten i lokalområdet, samt främja mellanrumsarbetet i människors boendemiljöer kan ökad trygghet och gemenskap stärkas.

**Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden** ser i sitt yttrande positivt på att bostadsförsörjningsprogrammet lyfter fram lokala livsmiljöer som ett strategiskt målområde, där god tillgång till samhällsservice är en viktig komponent. I detta sammanhang vill nämnden understryka vikten av att bostadsplanering samordnas med planering för utbildningsinfrastruktur då närhet till eller goda kommunikationsmöjligheter till utbildningsverksamheter, är avgörande för barns trygghet, delaktighet och möjligheter att uppnå målen med sin utbildning.

**Förskolenämnden** anger att de påverkas särskilt av hur bostäder planeras och hur nya områden byggs. Det påverkar både var behovet av förskoleplatser uppstår och möjligheterna att starta nya förskolor eller ersätta icke ändamålsenliga lokaler.

**Tekniska nämnden** anser att kommunen behöver lägga större fokus på analyser av nya bostäders ändamålsenlighet i planeringen. Aspekter som typ av bostäder, kommunal service, storlekar och upplåtelseformer i relation till brister och behov i den geografi som planeras behöver få ett ökat fokus.

**MKB** ställer sig frågande till en av åtgärderna som heter att "I större stadsutvecklingsprojekt tydliggöra hur utvecklingen kan bidra till bostadsförsörjningen." I kommentaren står Jägersro inom parantes och med frågetecken. Jägersro utvecklas av bolaget SMT där Skanska, Tornet och MKB är delägare.

**Malmö centrala pensionärsråd** anser i sitt yttrande att det är avgörande för äldre att kunna bo kvar i sitt närområde när livssituationen förändras, både för trygghet och social sammanhållning. Då ska det även finnas särskilda boenden i närområdet och att äldre får större inflytande över beslut om särskilt boende. Samtidigt gäller det att utnyttja det befintliga

bostadsbeståndet bättre med renoveringar och tillgänglighet, speciellt med hiss, så att fler kan bo kvar i området. Eller att bygga till fler våningar och få in hiss. Malmö Centrala Pensionärsråd lyfter vidare i sitt yttrande att den vanda lokala miljön är en trygghet, med nära till kommunikationer, service och sammanhållning. I nybyggnation måste det planeras in gemensamma lokaler. I äldre fastigheter kan garage, tvättstugor (som inte används), stängda affärer, före detta förskolor, göras om till möteslokaler. Viktigt för att bryta ensamhet och isolering. Området ska kunna användas på lika villkor. En annan viktig del är att det finns kollektivtrafik och hållplatser, serviceinrättningar som vårdcentraler och affärer i närområdet.

**Malmö stads funktionshinderråd** skriver i sitt yttrande att det i dokumentet uttrycks att ojämlika villkor kan leda till känsla av utanförskap och brist på sammanhang (s.28). Rådet anser att detta perspektiv (sammanhang) behöver beaktas i planeringen av boendeformer för personer med funktionsnedsättning.

**Malmö stads äldreombudsman** anger i sitt yttrande att för att tillgodose äldre Malmöbornas behov av bostäder behöver såväl vård- och omsorgsboenden som senior- och trygghetsboenden etableras i alla delar av staden. Detta för att möjliggöra för Malmöborna att bo kvar i den del av staden som man trivs och känner sig trygg i. Vid livsomställningar, ex. där maka/make flyttar in i ett vård- och omsorgsboende, skulle ett närliggande seniorboende för den kvarboende underlätta för besök.

**Hyresgästföreningen** anser att enligt deras syn på bostadsområdet som en del av boendemiljön, menar Hyresgästföreningen att gröna och hälsosamma boendemiljöer bör inkluderas i ett bostadsförsörjningsprogram, då detta är kopplat till social hållbarhet och folkhälsa. Förslagsvis kan 3-30-300-regeln för grönstruktur användas, då grönska har visat sig bidra till fysisk aktivitet såväl som mental återhämtning. Träd har också i sig ett särskilt värde för den hälsosamma boendemiljön, genom att motverka översvämning och sänka temperaturen i bostadsområden.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Bostadsförsörjningsprogrammets utgångspunkt är just bostadsförsörjningsfrågor. De är en del av samhällsplaneringen, men avvägningen av andra typer av frågor som exempelvis kopplingen till utvecklingen av samhällsservice, gröna miljöer eller lokaler sker i andra av

stadens styrdokument, exempelvis översiktsplanen och inom enskilda projekt.

En av de bilagor som tillkommit efter samrådet, bilaga 2b, Lokala förutsättningar och behov, har brutit ned en stor del av statistiken på lokal nivå. Det ligger till grund för mål 5 och 6 med tillhörande förflyttningar och åtgärder. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det ger ett tydligare fokus på vilken typ av bostäder som behövs var i staden utifrån befintligt bostadsbestånd och hushållsammansättning. Det inkluderar även bostäder för äldre, där det under mål 5 bland annat förflyttning 5c återfinns: den geografiska spridningen av senior- och trygghetsbostäder ska öka. Beslut om insatsen särskilt boende sker utifrån gällande lagstiftning och är ett myndighetsbeslut som måste följa gällande riktlinjer. Det finns flera särskilda boenden i åtta av tio tidigare stadsdelar. Det är endast i tidigare Oxie och Rosengård som det bara finns ett särskilt boende i vardera stadsdelen. I övriga stadsdelar finns mellan 3 och 12 särskilda boenden. Arbete pågår för planering av fler särskilda boenden i förhållande till kommande befolkningsökning i staden men planeringen för dessa projekt befinner sig i olika stadier och exakt lokalisering är ännu inte fastställt för alla projekt.

Åtgärden som MKB hänvisar till har tagits bort sedan samrådet.

## **Boendesegregation**

Malmö universitets **institution för urbana studier** anger i sitt yttrande att de anser det som positivt att programmet pekar på att segregation kan motverkas genom ökad bostadsblandning på låg geografisk nivå. Institutionen för urbana studier understryker utifrån forskningsläget vikten av dessa åtgärder och även här hade vi önskat att dessa hade utvecklats i samtliga remisshandlingar. Vi bedömer att åtgärderna kan ha stor påverkan på att minska segregationen i Malmö, men att de också är i behov av kritiska reflektioner avseende vad blandade bostadsområden kan tänkas leda till. Institutionen anger också att de saknar ett utökat perspektiv på relationell boendesegregation. Såväl boendeejämlikhet som dess geografiska dimension är relationell, varför även bostadsområden med höga levnadsvillkor skulle kunna fått mer utrymme i bostadsförsörjningsprogrammet. Vi saknar reflektioner kring hur bostadsområden med höga levnadsvillkor kan komma att påverkas av de insatser som föreslås i åtgärdslistan.

**Hyresgästföreningen** anger i sitt yttrande att de ser bostadsområdet som en del av boendemiljön och vill lyfta vikten av att invånarna i de utsatta områdena ska kunna förvänta sig samma kvalitet och trygghet i bostadsområdet som invånarna i andra områden. Läs gärna mer om detta i vår rapport Den verkliga Trädgårdsstaden.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Det har tillkommit en bilaga, 2B, Lokala förutsättningar och behov, sedan samrådet. I denna analyseras befintligt bestånd och befolkningssammansättning vilket ligger till grund för mål 5 och 6 med tillhörande förflyttningar och åtgärder. Skrivningarna i kapitlet om boendesegregation i analysbilagan har utvecklats utifrån synpunkterna.

## Målkonflikter och konsekvenser

**Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden** menar att aktivt väga olika mål mot varandra ofta innebär att någon del av ett mål behöver stå tillbaka utan att det behöver motverkas i sin helhet. Eftersom bostadsmarknaden till största del styrs av marknadsmekanismer skulle detta resonemang kunna utvecklas och beskriva hur staden kan arbeta för att prioritera mål och åtgärder riktade mot bland annat möjligheter till kvarboende när livet förändras, självständighet och minskad ofrivillig ensamhet bland äldre. Målkonflikter kommer att uppstå mellan grupper och olika behov och det bör synliggöras hur prioriteringar ska ske. Programförklaringen anger en ambitiös målbild samtidigt som analysbilagan ger en tydlig bild av vilka behov som inte tillgodosetts på bostadsmarknaden. Här behöver därför rättighetskonflikter i förhållande till exempelvis barnkonventionen, The Malmö Commitment, The Shift, stadens policy för mänskliga rättigheter och medlemskapet i WHO åldersvänliga städer och inriktningen inom Målområdet Tillväxt och mellan olika grupper belysas mer utförligt och hur staden kan arbeta med dessa.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Bearbetningen av programhandlingen samt tillhörande bilagor sedan samrådet har bland annat tydliggjort sambandet mellan utmaningar, mål, förflyttningar och åtgärder. Det har också gjorts en tydligare avvägning av vilka åtgärder som ska genomföras och vilka förflyttningar som de förväntas bidra till.

## Nationella och regionala mål, planer och program

**Länsstyrelsen** konstaterar i sitt yttrande att handlingen inte tar upp alla relevanta nationella och regionala mål, planer och program. De nationella målen för jämställdhet och integration saknas och bör läggas till.

Kommunen nämner bara den regionala utvecklingsstrategin och regionplanen kortfattat. Den kan gärna utveckla hur den tar hänsyn till dessa dokument samt de nationella mål som inte nämns. Länsstyrelsen menar vidare att det är positivt att kommunen redovisar samverkan med andra kommuner i MalmöLundregionen. Kommunen redovisar sin roll i regionen men skulle även kunna göra det genom att jämföra statistik om kommunen med motsvarande för länet och andra kommuner i Skåne. Sedan den 1 mars ska kommunen ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner i planeringen av, och när den vidtar åtgärder för, bostadsförsörjningen. I handlingen framgår det inte hur kommunen avser samordna sig i planeringen eller när den genomför åtgärder.

**Tekniska nämnden** föreslår att det läggs in en rubrik "Globala och internationella mål" med FN:s globala mål, FN:s barnkonvention, Age friendly cities och Malmö commitment. Tekniska nämnden föreslår även att Storstadspaketet läggs in under Regionala mål och att rubriken Malmö stads övriga åtaganden stryks.

**Funktionsstödsnämnden** menar i sitt yttrande att också Det nationella målet för funktionshinderpolitiken, beslutat av riksdagen 2017, bör inkluderas under samma rubrik. Målet, tillsammans med strategin för dess genomförande, har direkt betydelse för planering och utformning av bostäder och livsmiljöer och bör därför utgöra en del av fundamentet för bostadsförsörjningen i Malmö.

Malmö stads funktionshinderråd: Rådet saknar dock referens till FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning, exempelvis artikel 19.

**Malmö stads funktionshinderråd** anger i sitt yttrande att under rubriken Nationella mål bör också det nationella målet för funktionshinderspolitiken tas upp och beskrivas. Målet för den svenska funktionshinderspolitiken är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för alla oavsett funktionsförmåga. Utgångspunkten är att alla människor har olika förutsättningar och att funktionsnedsättning är en av flera naturliga variationer hos en befolkning. All planering och utformning av miljöer,

byggnader, produkter och tjänster bör därför baseras på att människor är olika.

**Region Skåne** är angeläget om att uppmärksamma Malmö stad om att en ny regional utvecklingsstrategi har antagits, *Det öppna Skåne*, i vilken bostadsbehov inte längre behandlas på samma sätt. Region Skåne vill framhålla rapporten *Ortstruktur och funktionella samband i södra Sverige* som har tagits fram inom Regionsamverkan Sydsverige som lämpligt underlag för resonemang och analyser beträffande kopplingen mellan arbets- och bostadsmarknad. Detta särskilt kopplat till den delregionala samverkan inom MalmöLundregionen. Region Skåne vill framhålla att Handlingsplanen kunde dra nytta av att i de övergripande resonemangen införliva utvecklingsinriktningen som återfinns i *Regionplan 2022 – 2040*. Utvecklingsinriktningen är regionplanens mest centrala strategiska del varmed utgångspunkter för utveckling av den strategiska kommunala planeringen för bostadsförsörjning tillhandahålls. Med en starkare koppling till Regionplanens utvecklingsinriktning bedömer Region Skåne att Handlingsplanen kan sättas i en mer effektiv och ändamålsenlig förbindelse med kommunens översiktliga planering. Region Skåne skriver även i sitt yttrande att Malmö stad är förutom regional och nationell tillväxtmotor även en framstående utvecklingsaktör i Skåne. Region Skåne arbetar inom Skånskt bostadsnätverk för att öka samverkan och samsyn kring den skånska bostadsmarknaden för jämlik tillgång till boende och livsmiljöer. Malmö stad är bland de mest tongivande för drivkrafterna på bostadsmarknaden och därmed högst väsentlig för utvecklingen av regionala bostadsfrågor. Region Skåne ser därför gärna att Malmö stad fortsatt medverkar aktivt i Skånskt bostadsnätverk. Region Skåne: Som en del av ramsättandet för bebyggelseutveckling på regional nivå bedriver Region Skåne, inom och utanför Regionplan för Skåne, ett aktivt arbete med Gestaltad livsmiljö. Detta strategiområde kan med fördel tillföras den stomme av perspektiv och arbetssätt som motsvarar utgångspunkterna för det konkreta arbete som genomförs på lokal nivå. Region Skåne faciliterar de skånska kommunernas nätverk för gestaltad livsmiljö där möjlighet ges till erfarenhetsutbyte, kunskapsutveckling och samtal. Region Skåne vill uppmana Malmö stad att medverka.

**Eslövs kommun** lyfter i sitt yttrande att Malmö utveckling har en stor påverkan på Eslövs kommun då vi är en del av en gemensam arbetsmarknadsregion och många invånare väljer att både flytta och pendla mellan våra båda kommuner.

**Svedala kommun** anger i sitt yttrande att de kommunala bostadsmarknaderna är sammanflätade och det finns ett gemensamt ansvar att tillgodose det delregionala bostadsbehovet. I samrådshandlingen omnämns Malmö Lundregionens ställningstaganden från den gemensamma strukturplanen, men Svedala kommun hade gärna sett ett större delregionalt perspektiv i målsättningen och i beskrivningen av konsekvenserna. Malmö såsom tillväxtmotor, har en stor påverkan på den delregionala bostadsförsörjningen och förutsättningarna för Sveriges bästa livsmiljö. Vad, var och hur mycket bostäder som byggs inom Malmö stad ger en direkt effekt på Svedala kommun, då många flyttar mellan kommunerna. Åtgärderna för bostadsförsörjningen måste därför ha ett delregionalt perspektiv och ökat fokus på att människor bor och jobbar över kommungränserna för att en pendlingskommun som Svedala ska kunna behålla sin attraktivitet. Svedala anger vidare i sitt yttrande att samverkan även är önskvärd i det fortsatta arbetet. Tillgången till bostäder måste ske i samspel med kommunernas översiktliga planering, framför allt möjligheten till pendling till arbete och studier. Det finns en styrka i delregionen att kunna erbjuda olika boendialternativ inom samma arbetsmarknad. Samarbetet inom MalmöLundregionen är ett bra forum för samverkan mellan kommuner där frågan om delregional påverkan och effekter kan fördjupas.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

De nationella målen för jämställdhet och integration har lagts till i programhandlingen. Även det nationella målet för funktionshinderspolitiken har lagts till. Samverkan med andra kommuner har tydliggjorts i bilaga 1, Kommunens verktyg för bostadsförsörjning. Det finns också information om hur Malmö stad förhåller sig till regionala planer och program under den rubriken i programhandlingen, dessa texter har utvecklats efter samrådet utifrån nämnda synpunkter. De internationella åtagandena har lagts till under kapitlet Inledning, under rubriken Utgångspunkter. Malmö stad har även noterat de synpunkter som inkommit från Region Skåne, Eslövs kommun och Svedala kommun.

## Nationellt ansvar

**Tekniska nämnden** anger i sitt yttrande att de gärna ser en analys kring vilka åtgärder på nationell nivå som skulle kunna ge effekt på ett ökat bostadsbyggande med extra fokus på personer med låga inkomster och barnfamiljer.

**Boplats Syd** anger i sitt yttrande att de delar bilden av att programmet identifierar behovet av att den nationella bostadspolitiken får en högre prioritet för att angripa vissa av utmaningarna på bostadsmarknaden. Det kan till exempel handla om synen på inkomster som ingår i vårt lagstadgade offentliga trygghetssystem. Bland annat uppstår svårigheter för de med bostadsbidrag som inkomst vid lägenhetsansökan, då de inte kan uppvisa ett beslut på bostadsbidrag förrän de har fått lägenheten i fråga. På samma spår kan nämnas synen på försörjningsstöd som godkänd inkomstkälla. En annan utmaning är hindret som skulder hos Kronofogden utgör. Svenskarnas skulder och andelen hos Kronofogden har ökat sedan det senaste bostadsförsörjningsprogrammet, och trenden verkar dessvärre fortsätta. För dessa, och särskilt unga, utgör det ett särskilt hinder mot inträdet på bostadsmarknaden.

Malmö universitets **institution för urbana studier** anger att de är av uppfattningen att varken mål eller åtgärder i samrådhandlingarna till fullo kan åtgärda de huvudsakliga strukturella problemen på dagens bostadsmarknad, eftersom många av dessa problem bör beaktas på statlig snarare än kommunal nivå. Kommunens mandat och handlingsutrymme i många frågor är begränsat, varför vi instämmer i samrådshandlingens påpekande att kommunen inte av egen kraft kan nå målen i bostadsförsörjningsprogrammet. Malmö stad påpekar att samverkan med bostadsmarknadens aktörer är nödvändig. Institutionen för urbana studier instämmer i detta men vill understryka behovet av ökad statlig inblandning och en tydligare ansvarsfördelning mellan stat och kommun. I bostadsförsörjningsprogrammet finns under rubriken "Påverkansarbete för en nationell bostadspolitik" förs ett välkommet resonemang om att Malmö stad ska påverka den statliga bostadspolitiken. Institutionen för urbana studier hade här önskat tydligare formuleringar – inte minst med tanke på de skrivningar som finns i analysbilagan om det begränsade kommunala mandat – om hur en statlig bostadspolitik kan stödja kommunerna och vilket stöd som behövs, exempelvis gällande eventuella subventioner till bostadsbyggande eller hushåll. Institutionen för urbana studier är avslutningsvis av uppfattningen att ökad statlig inblandning och en tydligare

ansvarsfördelning mellan stat och kommun är nödvändig för att uppnå de mål som sätts upp i Malmö stads bostadsförsörjningsprogram.

**Lunds kommun** anger i sitt yttrande att de med avseende på Malmö stads ambitioner, som de uttrycks i programmet, att vara pådrivande i frågor kopplat till bostadsförsörjning på nationell nivå, vill Lunds kommun lyfta att detta är ett arbete som Lund och Malmö med fördel kan göra gemensam sak kring i särskilt prioriterade frågor. Även MalmöLundregionen är ett utmärkt redskap för att samlat, i de frågor där kommunerna har gemensamma intressen, bedriva påverkansarbete för att förbättra förutsättningarna för välfungerande bostadsmarknader och lokal bostadsförsörjning.

**Hyresgästföreningen** anger att de delar bilden av att nationell politik behövs för att förbättra Malmöbornas situation på bostadsmarknaden. Malmö, och resten av Sverige, behöver en nationell politik som garanterar allas rätt till en bostad. För att säkra upp att hyresrätter byggs där behoven finns - med hyror som människor har råd med - vill vi att staten tar ett större ansvar för finansieringen av bostadsbyggandet, särskilt i lågkonjunktur. Det är dags för samhället att ta tillbaka ansvaret för bostadsförsörjningen. Att låta behov - inte bara efterfrågan - styra byggandet. Som medskick till skrivelsen om Malmö stads arbete gentemot nationella mål föreslår vi att förespråka: 1. *Ett förmånligt bygg lån*, där staten genom att finansiera nyproduktionen av hyresrätter kan säkra en stabil bostadsproduktion så att produktionen av hyresrätter ökar när produktionen av andra bostäder minskar. Stödet ska villkoras med ett hyrestak. 2. Att när de ekonomiska förutsättningarna för byggande är som värst, kan staten behöva gå in med ett *kompletterande investeringsstöd* för att säkra ett byggande. Stödet ska vara kopplat till uppsatta normhyror, för att säkra att stödet leder till lägre hyror.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Under mål 2, förflyttning 2a, Rörligheten på bostadsmarknaden ska öka finns en åtgärd med koppling till påverkan på nationell politik. Detta då Malmö stad inte ensamt har rådighet över bostadsförsörjningen. Malmö stad genomför gärna detta arbete i samverkan med övriga kommuner inom Malmö-Lundregionen. Malmö stad tänker sig att utreda vilka åtgärder som kommunen bedömer att det är mest lämpligt att försöka genomföra nationell påverkan kring. Hyresgästföreningens synpunkter är inför detta arbete noterade.

## Lokala planer och program

**Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden** anger i sitt yttrande att det under rubriken Utgångspunkter står att programmet utgår från Malmö stads policy för mänskliga rättigheter. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden anser att det behöver synliggöras hur de vägledande principer och det offentligas ansvar som beskrivs i policyn har inarbetats i bostadsförsörjningsprogrammet mer konkret. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden anger vidare att det under rubriken Lokala planer och program nämns tillväxtkommissionen, näringslivsprogram, lokalfärdplan för en klimatneutral bygg och anläggningssektor i Malmö 2030, Lokalförsörjningsplan för Malmö 2025–2034 samt Arkitekturstaden Malmö. Samtliga dessa planer och program som nämns underbygger i första hand målområdet Tillväxt och till vissa delar målområdet Lokala livsmiljöer. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden anser att om målområdet Jämlikhet ska vara likställt med övriga målområden i programmet behöver lokala planer och program som berör detta område också finnas med här, exempelvis stadens policy för mänskliga rättigheter.

**Miljönämnden** har i sitt yttrande synpunkter på hur programmet beskriver var frågor om bostadsbyggandet klimatpåverkan hanteras. I bostadsförsörjningsprogrammet står det att bostadsbyggandes klimatpåverkan hanteras inom andra processer i staden: LFM30, Arkitekturstaden och Lokalförsörjningsplan. Miljönämnden vill uppmärksamma att en stor del av stadens arbete mot att minska klimatpåverkan från stadens byggande sker i Färdplanen för klimatneutralt byggande inom processen Klimatomställning Malmö. Färdplanen för klimatneutralt byggande har sitt stöd i Miljöprogram för Malmö stad 2021–2030 och kommunfullmäktigemålet En grön stad som leder klimatomställningen. Miljönämnden anser att Färdplanen för klimatneutralt byggande måste skrivas in i bostadsförsörjningsprogrammet som hanterar bostadsbyggandets klimatpåverkan.

### Stadsbyggnadskontorets kommentar

Kapitlet Lokala planer och program har strukits ur programhandlingen. Relevanta delar har införlivats i kapitlet Inledning. Det har också tydliggjorts vilka utgångspunkter programmet bygger på. Färdplan för klimatneutralt byggande har lagts till under rubriken Avgränsningar.

## Malmö stads verktyg

Tekniska nämnden anger i sitt yttrande att det i åtgärdslistan finns ett antal åtgärder utpekade som förslag och där vissa är pågående. För att skapa en större tydlighet anser tekniska nämnden att de åtgärder som är pågående ska lyftas in tydligare i bostadsförsörjningsprogrammet för att synliggöra vad som redan pågår och visa på genomförandet av bostadsförsörjningsprogrammet. I avsnittet beskrivs endast vilka de främsta verktygen för bostadsförsörjningen är men det finns ingen koppling till åtgärdslistan och analysen om hur kommunen arbetar tillsammans i ett genomförande av Bostadsförsörjningsprogrammet redan idag.

### Stadsbyggnadskontorets kommentar

Genom bearbetning av programmet, där åtgärdslistan har lagts till i programhandlingen och bilagan 1, Malmö stads verktyg har lagts till bedömer stadsbyggnadskontoret att det tydligare framgår vad som är pågående åtgärder och vad som är nya åtgärder enligt de behov som framkommer i analysen.

## Ett samordnat och strategiskt arbetssätt

**Arbetsmarknads- och socialnämnden** vill understryka vikten av att kommunen tar ett gemensamt ansvar för en bostadsförsörjning som skapar förutsättningar även för de mest utsatta Malmöborna.

**MKB** framhåller i sitt yttrande att Bostadsförsörjningsprogrammets förverkligande är upp till hela Malmö stad, vilket tydliggörs i programmet. MKB är ett av kommunens bostadsförsörjningsverktyg vars uppdrag delvis utförs i samverkan med andra delar av Malmö stad. Samverkan behövs för att möjliggöra nyproduktion, utveckling av befintligt bestånd och välfungerande bostadsområden. Vad gäller möjliggörande av nyproduktion till rimlig hyra styr Malmö stad exempelvis över förutsättningar som markpriser, planberedskap och krav vid exploatering.

### Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det tydligare framgår hur staden som helhet samverkar för att nå målen i bostadsförsörjningsprogrammet efter den bearbetning av innehåll och upplägg som har skett efter samrådsversionen.

## Kommunens markinnehav

**Arbetsmarknads- och socialnämnden** skriver i sitt yttrande att Malmö stad har flera verktyg inom bostadsförsörjningen, där markanvisningspolicyn är ett av de mest kraftfulla. Nämnden anser att det är viktigt att säkerställa att de villkor som ställs upp i markanvisningspolicyn, bland annat att en viss andel av nyproducerade hyreslägenheter ska tillgängliggöras via Boplats Syd för hushåll med ekonomiskt bistånd, omsätts i praktiken.

**HSB** skriver i sitt yttrande att de rekommenderar att kommunen i större utsträckning tillämpar direktanvisning av mark till aktörer med dokumenterat långsiktigt engagemang och lokal förankring. Samverkansprojekt och markanvisningstävlingar där kvalitet och hållbarhet premieras, bör utvecklas ytterligare. HSB anger vidare att det För att genomföra ekonomiskt bärkraftiga projekt krävs rimliga markpriser och villkor. Dessa faktorer påverkar möjligheten att realisera fler projekt och bidra till stadens bostadsförsörjning.

**Institutionen för urbana studier** vill också understryka vikten av att bostadsförsörjningsprogrammet omfattar åtgärder som ger incitament och ställer krav på hyresvärdar att lämna lägenheter till Boplats syd och ta emot hushåll med osäker ekonomi, samt poängtera vikten av uppföljning av sådana åtgärder.

**Skåne Stadsmission** anser i sitt yttrande att Malmö stad bör ställ konkreta och mätbara sociala hållbarhetskrav på aktörer som vill bygga och få marktilldelningar, exempelvis krav på en viss andel bostäder med rimliga hyror som går till dem som behöver. Sänkta avkastningskrav vid markförsäljningar kan frigöra ekonomiska resurser som kan återinvesteras i åtgärder för social hållbarhet. Kommuner som idag använder sig av tomträtter kan i avtal kopplade till dessa säkerställa att lägenheter med lägre hyror kan bestå över lång tid. En rabatt på tomträttsavgälden för socialt hållbara bostadsprojekt kan ytterligare stärka utbudet av bostäder med rimliga hyror.

## Stadsbyggnadskontorets kommentar

Efter bearbetning av programmet finns det flera åtgärder som syftar till att tydliggöra hur markanvisningar används som verktyg och hur det kan utvecklas för att säkerställa att kraven som ställs uppfylls i praktiken.

Under mål 1 har det tillkommit förflyttningar som rör ökade förutsättningar för marknadens aktörer att bygga samt att mångfalden av bostadsaktörer

ska öka. Där finns exempelvis en åtgärd med fokus på att främja markanvisning för bland annat aktörer som agerar långsiktigt och tar ansvar för närområdet.

Fastighets- och gatukontoret gör en uppföljning av markanvisningspolicyn med syfte att göra den både tydligare och att den prioriterar utsatta grupper. I programmet ingår en åtgärd om att ta fram rutiner för överlämning av markanvisade hyresrätter till Boplats Syd

Malmö stad tillämpar idag i vissa fall rabatt på tomträttsavgälden. Synpunkterna från Skåne Stadsmission noteras till åtgärden Uppföljning kring hur markanvisningspolicyn fungerar utifrån mål i bostadsförsörjningsprogrammet.

## Allmännyttan

**Tekniska nämnden** anser i sitt yttrande att det är viktigt med ett nära samarbete mellan staden och allmännyttan för att öka tillskottet av bostäder med rimliga hyror, utan att göra avkall på standard och boendemiljöer. Det är viktigt att det finns en tydlig koppling mellan MKB:s ägardirektiv och Malmö stads bostadsförsörjningsprogram.

**Institutionen för urbana studier** menar i sitt yttrande att det kommunala bostadsbolaget MKB Fastighets AB har en undanskymd plats i bostadsförsörjningsprogrammet. Att allmännyttan är ett av de viktigaste verktygen kommunen förfogar över står tydligt uttryckt i bostadsförsörjningsprogrammet, men dess roll tydliggörs inte. I analysbilagan är MKB framskriven som en central aktör och åtgärdslistan finns flera åtgärder som direkt åligger MKB. Detta bör reflekteras tydligare i bostadsförsörjningsprogrammet.

## Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det tydligare framgår vilken roll MKB har för bostadsförsörjningen med den bearbetning som har gjorts av programmet. Det finns åtgärder som är direkt kopplade till MKB och deras roll har tydliggjorts i bilaga 1, Kommunens verktyg. I förslag till nya ägardirektiv är det också inskrivet att bolaget arbetar utifrån bland annat bostadsförsörjningsprogrammet.

## Socialtjänst

**Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden** skriver i sitt yttrande att Socialtjänstlagen nu har börjat gälla från 1 juli 2025 och benämns

socialtjänstlagen (2025:400). Här behöver därför texten inkludera den rätta benämningen av den nya lagen. Genomgående har begrepp förändrats till följd av den nya lagen som behöver justeras i denna del, exempelvis heter det nu behovsprövade bostäder och inte biståndsbedömda.

**jagvillhabostad.nu** skriver att Malmö stad erbjuder kostnadsfri bostadsrådgivning. Denna nämns inte i bostadsförsörjningsprogrammet, och vi vill lyfta fram att vi ser mycket positivt på denna tjänst och att Malmö stad bör fortsätta bedriva verksamheten. Åtgärdslistan nämner att samarbetet med Malmö universitet inom bostadsförsörjningsfrågor ska stärkas. En enkel och effektiv åtgärd skulle vara att ge bostadsrådgivningen i uppdrag att samarbeta med universitetet för att hjälpa nya studenter att hitta bostad. Denna typ av stöd är särskilt efterfrågad bland internationella studenter.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

En genomgång har gjorts av programmet för att säkerställa att rätt benämning sker enligt ny socialtjänstlag.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen har sedan ca 6 år en bostadsrådgivning. Den är öppen för alla Malmöbor och studenter är välkomna att kontakta rådgivningen för råd, information om hur en söker bostad på Malmös bostadsmarknad. Detta har förtydligats i Bilaga 1: Malmö stads verktyg.

### **Detaljplanering**

**Tekniska nämnden** anger att detaljplanerna behöver kunna möta dagens marknadsläge och för att skapa en större resiliens när det sker förändringar i konjunkturen och marknadslägen, kan generella planer vara en viktig åtgärd för att skapa en större flexibilitet när förändringar sker.

**Malmö universitet** anger i sitt yttrande att de ser positivt på möjligheterna för staden att exempelvis reglera andelen studentbostäder i detaljplaner.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Beskrivningen av verktygen, exempelvis detaljplanering, har utvecklats genom ny bilaga 1, Malmö stads verktyg. Utifrån de avvägningar som görs inom varje enskild detaljplaneprocess kan bestämmelser ges både en högre respektive en lägre grad av flexibilitet. En reglering av exempelvis studentbostäder säkras å ena sidan byggrätten för denna grupp, samtidigt kan en sådan reglering sämre möta förändrade marknadslägen och

konjunktursvängningar. Under mål 1 finns åtgärden ”uppföljning av plan- och byggrättsreservens aktualitet och genomförbarhet, samt framtagande av förslag för en god plan- och byggrättsberedskap som också är ändamålsenlig över tid”. Synpunkterna är noterade inför det vidare arbetet.

## Lokalförsörjning

**Serviceämnden** skriver i sitt yttrande att nämnden inte berörs av innehållet i programmet utöver följande punkt i den bifogade åtgärdslistan, "Ta fram ett planeringsunderlag för när lokalbeståndet kan omvandlas till studentbostäder" som utgår från kommunfullmäktiges uppdrag att vid omlokalisering av kommunala verksamheter överväga möjligheten att ändra användningen till studentbostäder där det är lämpligt. Det innebär att en lokal som lokalnyttjande förvaltningar inte längre har behov av kan omvandlas till studentbostäder, förutsatt att det finns ett behov av sådana och att lokalen är lämplig för bostäder. Uppdraget ingår i serviceämndens kontinuerliga lokalförsörjaruppdrag, vilket innebär att det inte är tidsbestämt.

## Stadsbyggnadskontorets kommentar

Det uppdrag som serviceämnden hänvisar till är beslutat av kommunfullmäktige och stadsbyggnadskontoret har därför inga övriga synpunkter att framföra.

## Övriga tillgängliga verktyg

**Malmö universitet** anger i sitt yttrande att det inte framgår i programmet om användande av hyresgarantier är tänkt att tillämpas för studenter med svag ekonomi. Om så är fallet, kan universitetet bidra till att synliggöra denna möjlighet.

Malmö universitets **institution för urbana studier** beskriver i sitt yttrande att det i analysbilagan framställs under rubriken "Övriga tillgängliga verktyg" hyresgarantier och kommunalt bostadsbidrag som en möjlighet för att ge ekonomiskt stöd till enskilda hushåll som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden. Institutionen för urbana studier menar att det är olyckligt att dessa verktyg inte vidareutvecklas i bostadsförsörjningsprogrammet eller tas upp som exempel på åtgärder för att råda bot på problemen med bostadsbehov som inte tillgodoses av marknaden. I regeringens budgetproposition för 2026 avsätts medel i syfte "att införa obligatoriska hyresgarantier till barnfamiljer under vissa förutsättningar". Institutionen för urbana studier ser fram emot att se hur

den slutliga versionen av Malmö stads bostadsförsörjningsprogram förhåller sig till budgetpropositionen.

**Skåne Stadsmission** anser i sitt yttrande att en faktor som bidrar till svårigheten för barnfamiljer i hemlöshet att hitta ett boende är att många hyresvärdar ser dem som för riskabla hyresgäster. Använd därför möjligheten för kommunerna att utfärda hyresgarantier för barnfamiljer i hemlöshet för att minimera detta problem. Hyresgarantier innebär att kommunen säkerställer att hyresvärderna får betalt vid utebliven hyresinbetalning och begär därefter in skulden från hyresgästen, förslagsvis i kombination med andra nödvändiga insatser som kan behövas.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Regeringen har gått vidare med en lagrådsremiss under våren 2026 för införande av obligatoriska kommunala hyresgarantier. Om dessa beslutas och regeringen tar fram föreskrifter kommer det bli obligatoriskt för Malmö och andra kommuner att följa dessa. De blir då ytterligare ett verktyg för stadens bostadsförsörjning, utifrån uppsatta kriterier i föreskrifterna. Inom ramen för bostadsförsörjningsarbetet i staden och dess uppföljning kan det då också definieras var staden mest lämpligt följer upp hur hyresgarantierna påverkar bostadsförsörjningen i kommunen.

Förslaget om obligatoriska hyresgarantier för kommunerna har i tidigare remissversioner varit begränsat till att omfatta barnfamiljer. I den lagrådsremiss som regeringen gått vidare med anges inte längre vilka grupper som de kommunala hyresgarantierna ska riktas till.

### **Samverkan med marknadens aktörer**

**Tekniska nämnden** vill i sitt yttrande betona behovet av ett samarbete och nya samarbetsformer mellan staden, bostadsföretag och byggsektor, för att kunna bygga bostäder med rimliga hyror. Det är viktigt att Malmö stad drar lärdom av genomförande av det pågående Mallbo-projektet.

**Malmö universitet** skriver i sitt yttrande att de ser att en fortsatt nära samverkan mellan staden och universitetet är central för att nå de mål som pekas mot inom ramen för bostadsförsörjningsprogrammet och för att hitta långsiktigt hållbara lösningar. Vi ser positivt på att samverkan med akademien lyfts fram som viktig i programmet, men vill betona att även studentkårerna är viktiga att involvera. Deras dagliga kontakt med studenterna bidrar med viktiga insikter om studenternas

boendeerfarenheter, behov och önskemål. Under våren 2025 har Malmö universitet, studentkårerna och Malmö stad, inom ramen för *Studentstaden Malmö*, genomfört ett arbete i syfte att identifiera studenternas nuvarande boendesituation samt deras tankar och önskemål om bostadens geografiska läge. Under hösten fortgår arbetet då studenternas önskemål kring olika boendekoncept fokuseras.

**Institutionen för urbana studier** noterar i sitt yttrande att Malmö stad lyfter fram samverkan med såväl marknadens aktörer, civilsamhället som akademi. Institutionen för urbana studier ser fram emot ett vidare och utökat samarbete och kunskapsutbyte. Vi understryker vidare att samverkan med marknadens aktörer är nödvändigt på grund av hur bostadsförsörjningen i Sverige är grundlagd.

**Skåne Stadsmission** anser att Malmö stad bör ge förbättrade förutsättningar för samarbeten mellan civilsamhället, kommunen och privata aktörer som ska bygga på långsiktighet. Vår bild är att det finns många fastighetsägare som vill vara med och bidra till att minska den strukturella hemlösheten men som inte vet hur de ska gå till väga. Genom att utveckla och använda exempelvis sociala utfallskontrakt och idéburet offentligt partnerskap i större utsträckning kan samarbeten ges förutsättningar för att utvecklas.

**HSB** föreslår i sitt yttrande att kommunen etablerar strukturer för regelbunden uppföljning och dialog mellan kommunen och byggherrar, i syfte att hantera eventuella hinder och möjligheter som kan uppstå under projektens gång.

### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Samarbetet inom Studentstaden Malmö har förlängts under början av 2026 och bostäder kommer fortsatt vara en prioritet i samarbetet mellan staden, universitetet och kårerna.

Samverkan med olika aktörer med koppling till bostadsmarknaden är ett av Malmö stads viktigaste verktyg. Denna samverkan sker till viss del redan idag, men kan såklart stärkas. Åtgärd om detta ingår nu i programmet: Utveckla den strategiska dialogen med byggaktörer. Exempel på redan pågående samverkan redovisas tydligare i Bilaga 1 Malmö stads verktyg. Under förflyttning 1c har lagts till en åtgärd om att implementera ett strategiskt arbetssätt för hur stadens mark kan användas för att främja bostäder för hushåll med låga inkomster, bland annat genom fortsatt arbete med Mallbo-konceptet.

## Analys

### Befolkning

**Länsstyrelsen** konstaterar i sitt yttrande att kommunen refererar till en befolkningsprognos och använder en hushållsprognos. Vi menar att det är bra, eftersom utvecklingen av antalet hushåll spelar större roll än utvecklingen av antalet invånare inom bostadsförsörjning. Kommunen får gärna förtydliga vad det är för prognos. Vi har inga synpunkter om prognosen är trendbaserad. Det framgår i analysen att antalet hushåll väntas öka med cirka 2 000 per år fram till 2034. Kommunen skriver att drygt 70 procent av de nya hushållen väntas bestå av hushåll med en eller två personer och att gruppen i gymnasieåldern väntas växa snabbast följt av gruppen 80 år eller äldre. Numerärt väntas åldersgruppen 40–59 öka mest de kommande tio åren. Ökningen av antalet äldre medför att anpassade bostäder blir en viktig fråga för bostadsförsörjningen. Kommunen skriver även att det finns ett stort kommande bostadsbehov för unga vuxna. Länsstyrelsen ser gärna att denna information avspeglas tydligare på mål och åtgärder. Länsstyrelsen konstaterar vidare i sitt yttrande att handlingen innehåller könsuppdelad statistik i liten utsträckning. Vi uppmanar kommunen till att använda könsuppdelad statistik inom fler områden för att synliggöra kvinnor och mäns förutsättningar på bostadsmarknaden. Denna statistik behöver sedan avspeglas på mål och åtgärder.

**Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden** anger i sitt yttrande att gruppen äldre är heterogen och utöver att gruppen förväntas öka, att äldre i genomsnitt bor större och flyttar mer sällan och kortare sträckor än övriga befolkningen så behöver även andra delar belysas för att få en mer rättvisande bild. Olika ekonomiska förutsättningar och särskilt uppdelat på kön och hushållsstorlek behöver synliggöras för gruppen äldre i denna del. Därutöver behövs en beskrivning av behoven kopplat till boendet och närområdet gällande tillgång till service, fysisk tillgänglighet och möjligheter till social samvaro och hur detta påverkar möjligheterna till självständigt åldrande.

**Malmö stads funktionshinderråd** anger i sitt yttrande att rådet saknar en djupare analys av behov och förutsättningar för personer med funktionsnedsättning.

**Malmö stads äldreombudsman** skriver i sitt yttrande att betydelsen av anpassade bostäder för äldre behöver ses i ett bredare perspektiv än

enbart fysisk anpassning. Möjlighet till social samvaro i närmiljön och närhet till kollektivtrafik är väsentliga faktorer för att minska risker för ofrivillig ensamhet och öka möjligheten till fortsatt delaktighet i samhället. Detta tillsammans med fysiskt anpassade bostäder kan fördröja behov av hemtjänst eller hemsjukvård och öka livskvaliteten för äldre Malmöbor.

**Malmö universitet** anger i sitt yttrande att de saknar i bostadsförsörjningsprogrammet en särskild skrivning om de internationella studenterna om såväl deras specifika förutsättningar för inträde på bostadsmarknaden, som vikten av att se gruppen som intressant för stadens framtida kompetensförsörjning.

Malmö universitets **institution för urbana studier** menar i sitt yttrande att en annan åtgärd som lyfts fram i handlingsplanen är att behovet av studentbostäder ska tillgodoses. Vi instämmer i att detta är en viktig grupp att beakta när det gäller Malmös utveckling. Studier visar dock att studenter (som unga vuxna i allmänhet) är en mycket heterogen grupp, och en precisering av målgruppen unga vuxna med begränsad kötid och/eller ekonomisk kapital hade varit välkommet, utifrån ett såväl tillväxt- som jämlikhetsperspektiv.

#### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den nya dispositionen, där det har tillkommit en skrivning om utmaningar på bostadsmarknaden med grund i analysen, har gjort kopplingen mellan analys och program tydligare. Målen är formulerade för att svara upp mot utmaningarna och tillhörande förflyttningar och åtgärder redovisas nu också i samma tabell.

Vad gäller precisering för olika grupper, så som personer med funktionsnedsättningar, män, kvinnor, äldre och studenter, så är grupperna ofta heterogena och det finns många olika förutsättningar att förhålla sig till. I den nya dispositionen har stadsbyggnadskontoret valt att under utmaningar, mål och förflyttningar fokusera på de mekanismer på bostadsmarknaden som kan verka försvårande för olika typer av grupper. En kortare beskrivning av förutsättningarna för olika grupper finns som tidigare att läsa om i analysen. Könsuppdelad statistik för exempelvis inkomst har adderats till analysen.

#### **Bostäder**

**Länsstyrelsen** konstaterar i sitt yttrande att kommunen skriver att det finns cirka 2 000 platser i särskilt boende för äldre och cirka 900 i motsvarande

för personer med funktionsnedsättning. Handlingen beskriver inte om dessa platser är tillräckliga idag och framåt. Planering av särskilda bostäder sker i lokalförsörjningsplan som kommunfullmäktige antar varje år. Vi menar att kommunen kan lägga till relevant information i handlingsplan för bostadsförsörjningen om planeringen av särskilt boende.

**Tekniska nämnden skriver i sitt yttrande att det i** avsnittet om avmattningen i bostadsbyggandet finns ett resonemang om att trångboddheten minskar med ökat bostadsbyggande, men det redovisas ingen statistik för att belägga detta. I avsnittet "Bostadsbeståndets sammansättning" borde det finnas ett resonemang om tillgängligheten i beståndet: Tillgängligheten i bostadsbeståndet är varierande. I bostadshus byggda efter miljonprogramens åren är regeln att bostadshus med fler än två våningar har hiss. Äldre bostadshus med fler än två våningar saknar i många fall hiss. I många äldre bostadshus har entréerna halvtrappor och nivåskillnader som minskar tillgängligheten.

**Institutionen för urbana studier** saknar i bostadsförsörjningsprogrammet resonemang om de nya byggregler som trätt i kraft och hur dessa påverkar Malmö stads bostadsförsörjning.

#### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Det har tillkommit viss information från lokalförsörjningsplanen i utmaning och mål 4 i den bearbetade versionen av programmet för att tydliggöra hur kommunen ska planera för behovet av särskilt boende för äldre, LSS-bostäder och sociala boenden.

Vad gäller tillgänglighet inom bostadsbeståndet så finns det i programmet kopplat till förflyttning 2a en utredning avseende rörlighet och tillgänglighet på bostadsmarknaden för äldre. Det har tidigare gjorts tillgänglighetsinventeringar, något som det kan finnas anledning att åter titta på i samband med ovan nämnd utredning.

Det tillkommer kontinuerligt ny lagstiftning och nya förutsättningar för bostadsförsörjningen. De nya byggreglerna har införlivats under framtagandet av detta program. Konsekvenserna och tillämpningen av reglerna kommer till del att bli synliga under programperioden, och det kommer finnas anledning att återkomma till hur de påverkar bostadsförsörjningen lokalt.

## Olika bostadskategorier

**Tekniska nämnden** anser att det i avsnittet "Senior och trygghetsbostäder" borde finnas med att de flesta äldre bor kvar så länge de kan där de tidigare bott, även om detta innebär att bo i bostäder avsedda för ett större hushåll och med begränsad tillgänglighet.

**MKB** skriver i sitt yttrande att ungdomsbostäder som redogörs för under rubriken *Bostäder för unga* erbjuds till ungdomar upp till 26 år som *prioriterad grupp*, vilket innebär att de också kan hyras ut till personer i andra ålderskategorier om det inte finns sökande från den prioriterade kategorin som möter uthyrningskraven.

**Malmö stads funktionshinderråd** anser även att bostäder för personer med funktionsnedsättningar skall integreras i alla avseenden i samhället. Anpassade bostäder och LSS bostäder skall vara en naturlig del av bostadsbeståndet i alla Malmös stadsdelar.

**Malmö stads äldreombudsman** informerar i sitt yttrande om att det är endast trygghetsboendet Havsuttern som i nuläget har en öppen mötesplats i anslutning till boendet.

**Malmö centrala pensionärsråd** anger i sitt yttrande att förslaget lyfter *Senior- och trygghetsbostäder* och definierar Seniorbostäder som "bostäder i det ordinarie bostadsbeståndet avsedda för personer över en viss ålder", oftast 55+. Denna boendeform riktar ofta in sig på ekonomiskt starka grupper. Ensamboende, ofta äldre kvinnor med lägre inkomst i hyresrätt, har inte möjlighet att investera i ett seniorboende. Då är trygghetsboende ett alternativ: lite "billigare", tillgänglighetsanpassade lägenheter med gemensamma ytor, sociala aktiviteter, en husvärd och möjlighet att få hjälp den dag det krävs.

## Stadsbyggnadskontorets kommentar

Beskrivning av rörlighet på bostadsmarknaden återfinns i bilaga 2A, analys under kapitlet marknadsförutsättningar, samt i bostadsförsörjningsprogrammets tillkomna kapitel utmaningar. Utmaningen med matchning på bostadsmarknaden återfinns hos många grupper, däribland äldre.

I Malmö finns det flera olika seniorboenden på den ordinarie bostadsmarknaden med olika inriktningar till olika målgrupper. Här ser staden positivt på att fler seniorboenden byggs och tillgängliggörs för den växande gruppen äldre. Det finns flera stiftelser som bedriver

seniorboenden i staden som är hyresrätter. Staden bör arbeta med att fler äldre undersöker möjligheter till att få bostadstillägg då detta ger ekonomiskt utsatta äldre större möjlighet att efterfråga en bostad som är anpassad efter deras behov.

Analysen har justerats utifrån synpunkter från äldreombudsmannen.

## Marknadsförutsättningar

**Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden** anger i sitt yttrande att avseende rubrikerna Marknaden för ägt boende och bostadsrätter och marknaden för det hyrda beståndet: Under dessa rubriker beskrivs att det över tid varit fördelaktigt att äga sitt boende, både småhus och bostadsrätt. I den sista delen konstateras att ekonomi är en avgörande faktor för att kunna ta sig in på den bostadsmarknaden där man äger sitt boende. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden anser att analysen också bör tydliggöra hur olika gruppers möjligheter till att äga sitt boende kontra att hyra sitt boende påverkar exempelvis trygghet, tillgänglighet och ofrivillig ensamhet. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden skriver vidare angående utveckling av hyresnivåer att analysen kopplat till diagrammet över antal förmedlingar på Boplats Syd 2022 och 2024 i olika storleks- och hyressegment bör kompletteras med ett resonemang kring att utöver höjda byggkostnader och räntenivåer och avvecklat investeringsstöd så kan även skillnaden i statistiken över vilka lägenheter som förmedlats vara en konsekvens av att man i högre utsträckning håller kvar i sin hyresrätt år 2024 jämfört med 2022. Det vill säga att hyresrätter i ett lägre prissegment är Malmöborna inte längre lika villiga att lämna och därför kommer de inte heller ut på marknaden. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden framför också att det under rubriken Bostadsbeståndets nyttjande står att det finns ett ofrivilligt kvarboende i stora bostäder även efter att barnen flyttat hemifrån. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden anser att detta behöver styrkas med ett mer utvecklat resonemang och källa som visar att så är fallet.

**MKB** skriver i sitt yttrande avseende rubriken marknaden för det hyrda beståndet att där återges bland annat utvecklingen av hyresnivåer 2022-2024. Bland annat illustreras utvecklingen med hjälp av ett stapeldiagram som delar in bostäder i olika priskategorier för åren 2022 respektive 2024. Syftet är att visa att andelen bostäder med lägre hyresnivåer har minskat och att de dyrare bostäderna blir fler. Här vill MKB påpeka att bilden blir missvisande om beloppen inte räknas upp enligt exempelvis inflation eller inkomstutveckling. Hyresutvecklingen har förstås skett på grund av flera olika omvärldsfaktorer, vilket delvis påpekas i bildtexten. MKB har under

processens gång föreslagit en illustration som också visar hur hyresnivåerna skulle se ut 2024 om hyrorna räknades upp enligt inkomstutvecklingen. Eftersom dessa kommentarer förbisågs lägger vi med diagrammet här.

Malmö universitets **institution för urbana studier** anger i sitt yttrande att exempelvis klargörs att individens "egen försörjning är av central betydelse" men att arbetet för att få fler i arbete inte är en del av det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet. Avgränsningen är relevant och förståelig, men Institutionen för urbana studier menar att samrådshandlingen skulle vara förtjänt av ett resonemang om relationen till den pågående nationella lågkonjunkturen, den betydande arbetslöshet som finns i Malmö och de globala geopolitiska spänningar som finns i vår omgivning och får betydelse för såväl bostadsbyggande som demografisk utveckling. Även om statistiken pekar på en ökad sysselsättningsgrad och minskat beroende av ekonomiskt bistånd präglas staden fortsatt av betydande socioekonomiska klyftor avseende inkomster, utbildningsgrad och sysselsättning. Dessa omständigheter måste betraktas som avgörande för hur bostadsförsörjningen bör och kan utvecklas. Institutionen skriver vidare att avseende jämlikhet så berörs i analysbilagan (s. 17) frågan om de kraftigt höjda hyresnivåerna de senaste åren. I bostadsförsörjningsprogrammet beskrivs på s. 11 att "hyresnivåer förhandlas av hyresmarknadens parter" och att detta ligger utanför kommunens rådighet. Institutionen för urbana studier hade emellertid gärna sett ett resonemang i bostadsförsörjningsprogrammet om hur Malmö Stad förhåller sig till denna utveckling och vilka åtgärder som kan motverka eller kompensera för dessa ökade boendekostnader för hushåll i hyresrätt.

#### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Analysen har sammanställts vid årsskiftet 2025/26 och ger en ögonblicksbild av förutsättningarna på bostadsmarknaden i Malmö. Prognoser i analysen görs i en osäker tid och omvärld. Analysen för bostadsbrist görs utifrån Boverkets indikatorer, där inkomstutveckling sätts i relation till utvecklingen av snitthyror i Stor-Malmö. Diagrammet som redovisar utvecklingen av hyror fördelade i olika priskategorier har tagits bort, och texten inom området har i stället utvecklats för att ge en så bra beskrivning av utvecklingen som möjligt. Hyror förhandlas mellan parterna på hyresmarknaden, och Malmö stad kan inte kompensera för den högre hyresnivån. Dock tillämpar arbetsmarknads- och socialnämnden Försäkringskassans riktlinjer för högsta hyra, vilken också följer den ekonomiska utvecklingen i stort.

Gällande kvarboende i befintligt bestånd så har texten uppdaterats utifrån synpunkterna. Beskrivning av rörlighet på bostadsmarknaden återfinns också under bostadsförsörjningsprogrammets tillkomna kapitel utmaningar. Utmaningen med matchning på bostadsmarknaden finns hos många grupper, däribland äldre.

## **Bostadsbehov som inte tillgodoses av marknaden**

**Länsstyrelsen** skriver i sitt yttrande att en kommuns ansvar för nyanländas boende varierar beroende på målgrupp. Länsstyrelsen konstaterar dock att en gemensam nämnare för de olika grupperna i mottagandet är svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Kommunen nämner dessa svårigheter för målgruppen i analysen. Vi ser att några av målen i målområde *Jämlikhet* generellt kan gynna målgruppen nyanlända. Vi ser dock behov av att ta fram tydligare åtgärder för att möta gruppen nyanländas behov. Det behövs ett bostadsutbud för målgruppen som gör det möjligt att kunna bo kvar inom kommunen på lång sikt för stärkt etablering.

**Tekniska nämnden** anser i sitt yttrande att stycket "Särskilt barnfamiljer fastnar i långvarig trångboddhet" borde lyftas fram tydligare då det har en central betydelse.

**Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden** skriver i sitt yttrande att under rubriken Höga tillträdeskrav hindrar många hushåll att kunna söka bostad visar diagrammet andelar som både bor tillräckligt stort och som har råd med sina levnadskostnader. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden anser att denna del skulle kunna kompletteras med att vid 66 års ålder har pensionärer under vissa förutsättningar rätt till bostadstillägg. Detta bidrar antagligen till den skillnad som syns i diagrammet mellan grupperna 60–64 år och 65–69 år och uppåt. Det vill säga att andelen äldre som både är trångbodda och lever under fattigdomsgränsen minskar.

**Malmö stads funktionshinderråd** informerar i sitt yttrande om att det på s. 24, fjärde stycket, bör funktionsnedsättning ändras till funktionsnedsättningar.

**jagvillhabostad.nu** anser i sitt yttrande att bostadsförsörjningsprogrammet sätter hög tilltro till det statistiska verktyg som Boplats Syd tillhandahåller. Vi uppmuntrar kommunen till att använda bostadsförmedlingen och dess tjänster till fullo, men vill uppmana om försiktighet vid användning av statistikverktyget. Kötidsstatistiken innefattar enbart de som lyckats få en

bostad via Boplats Syd, vilket innebär att Boplats Syds statistik inte kan användas för att ta fram en korrekt bild på det bostadsbehov (efterfrågan) som finns i Malmö. Statistiken tar inte hänsyn till behoven av människor som inte kan hitta en bostad genom Boplats Syd.

Vad gäller vräkningar anger **Skåne stadsmission** i sitt yttrande att Skåne Stadsmission tycker det är viktigt att lyfta det faktum att den statistik som Kronofogden presenterar enbart visar antalet faktiska vräkningar. Forskning visar att bland annat unga personer och barnfamiljer oftare väljer att flytta självmant vid hot om vräkning. Detta leder i sin tur till att de aldrig fångas upp i den offentliga statistiken. Problematiken är således större än vad som kan utläsas från statistiken isolerat och Skåne Stadsmission anser att Malmö stad behöver utforma en bredare definition av vad vräkningar innebär och bredda sitt vräkningsförebyggande arbete.

#### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

Malmö stad delar inte Länsstyrelsens bedömning att det behövs specifika åtgärder för gruppen nyanlända. Deras bostadsbehov tillgodoses i fyra år av kommunen genom boende via arbetsmarknads- och socialförvaltningen. Det är ovanligt att hushåll inte har lyckats få tillgång till en ordinarie bostad under denna tid.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att den nya dispositionen av programmet innebär att situationen för trångbodda barnfamiljer tydligare framkommer än tidigare. Det finns också en förflyttning som särskilt rör målgruppen, 3c, Den långvariga trångboddheten, med särskilt fokus på långvarigt trångbodda barnfamiljer, ska minska.

Gällande bostadstillägget delar stadsbyggnadskontoret att insatser från staten riktade till hushåll får effekt för hushållets möjlighet att tillskansa sig en god bostadssituation. Synpunkten noteras i vidare arbete med exempelvis nationell påverkan och i åtgärder kopplat till bostäder för äldre.

Gällande synpunkt från Malmö stads funktionshinderråd så justeras den texten.

Boplats Syd har hösten 2025 genomfört en marknadsundersökning där frågor har ställts till alla i kön, oavsett om de fått en bostad eller inte. Detta kan ge en del nya insikter. Det finns också mer detaljerad statistik i systemet, exempelvis på individer som varit aktuell för en bostad men ej klarat kraven. Det är också möjligt att se hur antalet intresseanmälningar förändras över tid för bostäder som förmedlas via Boplats Syd.

Malmö stad kan inte ändra definitionen av vad en vräkning är. Kronofogdemyndigheten presenterar nationell statistik som Malmö stad förhåller sig till. Arbetsmarknads- och socialförvaltningen är dock medvetna om att hushåll flyttar självmant för att undvika vräkning. Förvaltningen arbetar förebyggande för att motverka hyresskulder och störningar (risk för vräkning) i tidigt skede.