



Datum
2021-09-15
Adress

Yttrande

Diarienummer
SBN-2021-683

Till
Kommunfullmäktige

Remiss - Uppdrag budget 2021 - KS och MKB ges i uppdrag att tillsammans utreda och införa modell för hur trogna hyresgäster kan premieras och flyttkedjor underlättas STK-2021-545

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges budget för 2020 gavs kommunstyrelsen och MKB i uppdrag att tillsammans utreda och införa en modell för hur trogna hyresgäster kan premieras och flyttkedjor underlättas, genom att reducera hyror för trogna hyresgäster som vill bo i en nybyggd MKB-lägenhet. I rapporten *Modell för rimliga hyror i nyproduktion och flyttkedjor inom MKB* redovisar MKB utredningens slutsatser.

Stadsbyggnadsnämnden stödjer ambitionen att uppnå en nyproduktion till rimliga hyror men ser samtidigt stora risker att avkall kommer att göras avseende långsiktiga värden och kvaliteter i de livsmiljöer som vi skapar.

Yttrande

I rapporten *Modell för rimliga hyror i nyproduktion och flyttkedjor inom MKB* redovisar MKB utredningens slutsatser. Rapporten går igenom olika aspekter av att premiera trogna hyresgäster genom hyresreduktion i nyproduktion och konstaterar att en hyresreduktion i nyproduktion för trogna hyresgäster sannolikt strider mot bruksvärdesprincipen i hyreslagstiftningen. Därtill framhålls att effekten av en sådan insats är oklar i jämförelse med andra åtgärder. MKB ger redan i nuläget förturer till trogna hyresgäster.

Stadsbyggnadsnämnden ifrågasätter inte slutsatserna i rapporten angående hyresreduktioner i nyproduktion för trogna hyresgäster men anser samtidigt att utredningen inte fullt ut redovisar alternativ som skulle kunna svara upp mot uppdragets syfte.

Utredningen landar i ett förslag för en generell modell för rimliga hyror i MKBs nyproduktion. I rapporten redovisas modellen översiktligt. Modellens målsättning är att mer än hälften av de bostäder som MKB ska byggas fram till 2030 ska ha en hyresnivå som 80 procent av Malmös hushåll kan efterfråga. Det innebär att åtgärder som möjliggör en nyproduktion med betydligt lägre hyresnivåer än nuvarande normala produktion behöver identifieras.

Stadsbyggnadsnämnden stödjer målsättningen att uppnå en nyproduktion till rimliga hyror, och att detta kvantifieras på så sätt som görs i förslaget. Samtidigt konstaterar nämnden att frågan om ett bostadsbyggande som en stor del av befolkningen har råd att efterfråga inte fullt ut kan lösas på lokal nivå, då den påverkas fundamentalt av politiken på nationell nivå.

Det är enligt stadsbyggnadsnämndens uppfattning inte möjligt att från rapportens redovisning bedöma konsekvenserna av modellen. Nämnden vill understryka att modellens ambitioner måste kunna uppnås utan att avkall görs på kvalitet, hållbarhet, boendestandard eller boendemiljöer. Vad gäller målformuleringen vill nämnden också framhålla att en ambitiös målsättning för rimliga hyresnivåer i nyproduktion inte nödvändigtvis leder till att hushåll med lägre inkomster kommer att flytta in i de nybyggda lägenheterna. Utvärderingar som gjorts av det statliga investeringsstödet tyder på att detta är högst osäkert.

För att uppnå målsättningen pekar MKB på flera faktorer som måste beaktas. I rapporten anges att målet är möjligt att nå genom att bland annat bygga yteffektiva lägenheter med genomtänkta planlösningar, att optimera varje del av produktionsleden samt att förtätningsprojekt på egen mark inte innebär några markkostnader. Kostnadsdrivande aspekter som MKB lyfter fram är planerings- och projekteringsprocesser, upphandling, krav på parkering med mera. MKB anger att utvändig gestaltning ska prioriteras.

För att nå hyresnivåerna kommer enligt rapporten det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studenter att behöva användas. Det finns enligt stadsbyggnadsnämnden risker med att de statliga investeringsstöden är en förutsättning då sådana kan förändras över tid – modeller för rimliga hyresnivåer måste kunna fungera oberoende av statliga stöd.

En väsentlig faktor för att uppnå syftet med modellen är att effektivisera och sätta en standard som innebär möjlighet till ett repetitivt byggande. MKB menar att detta kräver anpassningar av Malmö stads handläggning och att krav och ambitioner i detaljplaneprocesser och vid markanvisningar måste möjliggöra detta.

Ett repetitivt och standardiserat byggande riskerar enligt stadsbyggnadsnämndens uppfattning att leda till bostadsmiljöer som inte håller tillräckligt hög kvalitet och som kan resultera i bostäder som inte är attraktiva och till en mer segregerad stad – särskilt om det sker i stor omfattning. Stadsbyggnadsnämnden kan konstatera att det finns exempel från senare tids standardiserade nyproduktion i Malmö som visar brister i bostadsmiljön. Att ytterligare pressa ner kostnader utan att sänka kvaliteten ställer enligt stadsbyggnadsnämnden höga krav på utformningen, där placering av byggnader, variation, kvalitet i detaljer samt planering och underhåll av utemiljöer motverkar standardiseringens inneboende uttryck. Att blanda bostäder av olika typer, upplåtelseformer, hyresnivåer och fastighetsägare inom samma kvarter kan motverka potentiellt negativa effekter av ambitionerna i MKBs strategi. Detta kan motverka boendesegregation snarare än förstärka den. Nämnden vill särskilt understryka betydelsen av att socialt hållbara bostadsmiljöer av god kvalitet skapas i hela staden.

Stadsbyggnadsnämnden saknar i rapporten en konsekvensbeskrivning av den föreslagna modellen med avseende på social hållbarhet, bostadsmarknaden i Malmös olika delar, värdet på kommunens bostadsbestånd och klimatanpassat byggande. Det räcker inte att ensidigt fo-

kusera på ekonomi ock kvantitet utan även aspekter kring klimat och social hållbarhet samt ett långsiktigt perspektiv måste vara integrerade delar av bostadsbyggandet.

Enligt stadsbyggnadsnämnden bör lärdomar dras från miljonprogrammets senare del i början av 1970-talet då kvaliteten i stadsbyggandet åsidosattes till förmån för kvantitet och standardisering samtidigt som befolkningsunderlaget reducerades. Detta ledde då till att nybyggda bostadsområden ansågs oattraktiva. Konsekvenserna av detta påverkar staden ännu 50 år senare. Dagens stora utmaningar med boendesegregation kan bland annat härledas till tidigare decenniernas stadsbyggande. Det är viktigt att inte upprepa de misstagen. Stadsbyggnadsnämnden vill också framhålla att miljonprogrammets bostadsområden idag behöver tillskott av ett varierat utbud av bostäder, snarare än mer av en liknande repetitiv och standardiserad bebyggelse.

Stadsbyggnadsnämnden uppfattar att modellen som MKB föreslår är framtagen utifrån den kraftiga befolkningsökning som Malmö hade under 2010-talet och det stora underskott på bostäder som då rådde. I nuläget visar aktuell befolkningsprognos och den faktiska befolkningsökningen under de senaste åren en mer begränsad tillväxt under 2020-talet, vilket bör beaktas i sammanhanget.

Sammantaget ser stadsbyggnadsnämnden risker med MKBs strategi, som den kortfattat beskrivs i rapporten. Målsättningen att ytterligare sänka hyresnivåer kräver nya arbetsätt – för att inte göra avkall på kvaliteten, hållbarheten, boendestandarden eller boendemiljöer – och nära samarbete mellan bolaget, Malmö stads nämnder och förvaltningar, samt arkitekter och entreprenörer.

Om modellen ska införas måste den enligt stadsbyggnadsnämnden utredas vidare och fördjupat, med beaktande av vad som ovan anförts, i samverkan mellan kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden, och MKB.

ordförande

.....
[Förnamn Efternamn]
.....

sekreterare

.....
[Förnamn Efternamn]
.....

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]