



Datum
2021-09-15
Vår referens
Tyke Tykesson
Planarkitekt
tyke.tykesson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

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 SBN-2021-683

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 kvaliteter i nya bostadsmiljöer.

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden lämnar yttrande enligt förvaltningens förslag.

Beslutsunderlag

- 210611 Rapport Budgetuppdrag Final
- G-Tjänsteskrivelse SBN 2021-09-23 Modell för rimliga hyror i nyproduktion och flyttkedjor
- Förslag till yttrande SBN 2021-09-23 Modell för rimliga hyror i nyproduktion och flyttkedjor

Beslutsplanering

Stadsbyggnadsnämnden 2021-09-23

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

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. Uppdragets intentioner har bedömts som möjliga att uppnå på ett flertal sätt och utredningen har landat i ett förslag för en modell för rimliga hyror i nyproduktion me-

dan utgångspunkten att reducera hyror för trogna hyresgäster i en nybyggda MKB-lägenheter har avvisats.

Budgetuppdraget syftade till att fler av MKB:s nuvarande hyresgäster ska ha ekonomiska förutsättningar att flytta till en nybyggd lägenhet. Tanken var att premiera trogna hyresgäster och underlätta flyttkedjor för att på sikt leda till att fler bostäder i det äldre beståndet kan erbjudas hyresgäster som idag har svårt att efterfråga en nybyggd bostad eller till barnfamiljer som behöver större bostad.

Utredningen har med utgångspunkt i ett antal förutsättningar inventerat, kartlagt och analyserat möjligheter och begränsningar för att genomföra en modell i enlighet med uppdraget. Med utgångspunkt i uppdraget har tre syften formulerats:

- Premiera trogna hyresgäster.
- Underlätta flyttkedjor.
- Fler av MKB:s hyresgäster ska ha råd att flytta till bolagets nyproduktion.

Slutsatser som dras i utredningen är att det finns visst juridiskt utrymme för att införa en tillfällig hyresrabatt för trogna hyresgäster, dock i relativt begränsad omfattning. Därtill finns kommunikativa aspekter att ta hänsyn till. Effekten av en hyresrabatt anses också vara oklar i jämförelse med andra åtgärder som boendeförtur i nyproduktion.

Sammanfattningsvis planerar MKB för att gå vidare med en generell modell för nyproduktion till rimliga hyror. Modellens målsättning är att mer än hälften av de bostäder som ska byggas fram till 2030 ska ha en hyresnivå som 80 procent av Malmös invånare kan efterfråga. Det innebär att identifiera åtgärder som möjliggör en nyproduktion med betydligt lägre hyresnivåer än nuvarande normala produktion.

Utöver detta införs en förtur till MKBs hyresgäster i samtlig nyproduktion. Förtur i nyproduktion för befintliga hyresgäster har testats och ger goda resultat samtidigt som åtgärden inte innebär några ytterligare kostnader eller större förändringar i arbetssätt. Åtgärderna bedöms innebära fördelar för befintliga hyresgäster samtidigt som modellen har ett brett anslag som anses gynna hela kommunens invånare.

Arbetet med den generella modellen pågår och bolaget arbetar för närvarande med att ta fram ändamålsenliga affärsmodeller samt har påbörjat ett första projekt som ska nå målen. MKB räknar med att kunna införa en förtur för bolagets befintliga hyresgäster i samtlig nyproduktion innan 2021 års utgång.

Ansvariga

Johan Emanuelson Avdelningschef

Marcus Horning Stadsbyggnadsdirektör