

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM FÖR MALMÖ 2022–26

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

FÖRSLAG TILL ANTAGANDEHANDLING
29 april 2022, 6:58 fm

Innehåll

Antagen av: Kommunfullmäktige
Datum: ---

Beredningsansvar: Stadsbyggnadsnämnden
Programmet har tagits fram i samverkan med tekniska nämnden, arbetsmarknads- och socialnämnden och kommunstyrelsen.

Detta är ett kommuncentralt styrdokument inom Malmö stad. För beslut om och genomförande av insatser och åtgärder ansvarar berörda nämnder och förvaltningar genom årlig verksamhetsplanering.

Gäller: 2022–2026

Detta program ersätter [Handlingsplan för bostadsförsörjning](#) (antagen av kf i maj 2018), [Strategi för äldres boende 2018–2022](#) (antagen av kf i augusti 2018), [Strategi för ungas boende](#) (antagen av kf i december 2020) samt [Program för att motverka hemlöshet](#).

Beställargrupp:

Marcus Horning (direktör, Stadsbyggnadskontoret, ordf)
Anna Bertilson (direktör, Fastighets- och gatukontoret)
Britt-Marie Pettersson (direktör, Arbetsmarknads- och socialförvaltningen)
Andreas Norbrant (stadsdirektör)

Stygrupp:

Johan Emanuelson (Stadsbyggnadskontoret, ordf)
Rebecca Bichis (Arbetsmarknads- och socialförvaltningen)
Gunnar Blomé (Stadskontoret)
Anna Holmqvist (Stadsbyggnadskontoret)
Tobias Nilsson (Fastighets- och gatukontoret, fr o m maj 2021)
Sarah von Liewen (Fastighets- och gatukontoret, fr o m jan 2022)
Anna-Carin Mårtensson ((Stadsbyggnadskontoret, fr o m jan 2022)
Helen Karkkola (Fastighets- och gatukontoret, t o m dec 2021)
Håkan Thulin (Fastighets- och gatukontoret, t o m mars 2021)

Arbetsgrupp:

Tyke Tykesson (Stadsbyggnadskontoret, samordnare)
Nina Nordin (Fastighets- och gatukontoret)
Christian Röder (Fastighets- och gatukontoret)
Lars G Larsson (Arbetsmarknads- och socialförvaltningen)
Magnus Persson (Stadskontoret)
Marlene Engström (Stadsbyggnadskontoret)
Martin Hedenmo (Fastighets- och gatukontoret, fr o m dec 2020)
Viktoria Morén (Fastighets- och gatukontoret, t o m dec 2020)

Bakgrund och syfte	3
Förutsättningar	4
Malmö stads mål och vision för bostadsförsörjningen	6
Insatsområden	7
Nationella och regionala mål, planer och program	10
Genomförande	12

Läsanvisning

Blå markering i texten anger länkar till dokument eller hemsidor.



Bakgrund och syfte

Lagstiftning

Bostadsförsörjning är ett kommunalt grunduppdrag i enlighet med gällande lagstiftning.

Enligt [Lag \(2000:1383\) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar](#) är det varje kommuns ansvar att med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska utgöra underlag för planläggning enligt PBL ([Plan- och bygglag, 2010:900](#)) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt lagen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå målen samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska grunda sig på en analys av bostadsbeståndet, behoven och bostadsmarknaden i kommunen.

Vid framtagandet ska samråd ske med länsstyrelsen, berörda kommuner, samt andra regionala organ.

Programmets funktion

Detta program utgör Malmö stads riktlinjer för bostadsförsörjningen. Lagstiftningen stadgar att riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Kommunfullmäktige beslutar i principiella frågor och i ärenden av större vikt för kommunen. Det innebär att de styrdokument som antas av kommunfullmäktige är överordnade övriga kommuncentrala styrdokument. Ett program är enligt kommunens riktlinjer ett strategiskt dokument för ett visst område – geografiskt eller verksamhetsmässigt. Ett program pekar ut inriktningar och långsiktiga mål, men ska inte omfatta praktiskt agerande. Programmet kan betraktas som övergripande prioriteringar eller ramar för en viss enskild verksamhet eller inom ett område som

berör flera verksamheter. Det återstår således för nämnder och bolag att tolka och bryta ner programmet till konkreta insatser.

Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammets syfte är att ge en samlad bild av Malmö stads inriktningar för att skapa förutsättningar för att alla stadens invånare ska ha tillgång till goda bostäder.

Riktlinjerna är nära sammankopplade med andra kommunala styrdokument, främst [Översiktsplan för Malmö](#) och [Markanvisningspolicy](#).

Bostadsfrågan är en väsentlig del av samhällsbyggandet som helhet och omfattar därmed ett flertal områden – fysisk planering, markpolitik, stadsmiljö, finansiering, arbetsmarknad och näringsliv, social hållbarhet, miljö- och klimatfrågor med mera. Dessutom finns aspekter av bostadsförsörjning på såväl lokal som regional och nationell nivå. Sammantaget krävs strategisk samordning av olika aktörers ansvarsområden.

Eftersom bostadsförsörjningen i hög grad är en samordningsfråga snarare än en enskild sektorsfråga behöver kommunen ta hänsyn till en mångfald aspekter. För att uppnå resultat och förflyttning krävs samordning och synkronisering över nämnds- och förvaltningsgränser samt gentemot lokala aktörer på bostadsmarknaden och med statliga instanser.

Process

Detta bostadsförsörjningsprogram ersätter gällande [Handlingsplan för bostadsförsörjning](#) (antagen 2018) och gäller under fyra år från 2022 till 2026.

För implementering och samordning av insatser och åtgärder samt uppföljning ansvarar berörda nämnder och förvaltningar samt bolag genom årlig verksamhetsplanering. Det förutsätter att frågorna hantearas sammanhållet i samverkan på nämnds-, bolags-, förvaltnings- och verksamhetsnivå.

Samråd om bostadsförsörjningsprogrammet genomfördes hösten 2021. Synpunkter har lämnats av kommunens nämnder, bolag och råd samt bland andra Länsstyrelsen och Region Skåne.

Förutsättningar

Läget på bostadsmarknaden

Under de senaste åren har bostadsbyggandet i Malmö legat på historiskt sett mycket höga nivåer. Från 2019 till 2021 färdigställdes omkring 10 000 nya bostäder – vilket var fler än tillskottet av hushåll i staden. Det underskott på bostäder som fanns under en stor del av 2010-talet har därmed i huvudsak byggts bort.

Samtidigt kvarstår brist på bostäder med låga hyresnivåer. Utifrån enbart kvantitet finns dock i nuläget inget betydande underskott på bostäder i Malmö som helhet.

Behov av bostäder

Bostadsförsörjningen i Malmö påverkas i hög grad av att många hushåll har låg betalningsförmåga. Även om det i nuläget finns god tillgång på nybyggda bostäder så tillgodoser utbudet inte de behov som finns hos alla kommunens invånare. Den brist som finns i vissa segment av bostadsmarknaden drabbar särskilt hushåll med begränsad betalningsförmåga, unga vuxna och nyanlända. Detta leder till att många hushåll är trångbodda eller bor för dyrt i förhållande till sin ekonomi – eller både trångt och dyrt. Därtill har omkring två av tre hushåll i Malmö inte råd att efterfråga en nybyggd bostadsrätt.

Med nuvarande förutsättningar för nyproduktion av bostäder är det inte möjligt att bygga för de behov som finns i de mest ekonomiskt svaga grupperna.

Det befintliga bostadsbeståndet är en viktig del av bostadsförsörjningen och det är främst här bostäder med låga hyror finns. Genom ökad rörlighet på bostadsmarknaden och bättre matchning skulle det befintliga bostadsbeståndet kunna nyttjas bättre.

Bostadsplanering

Sammantaget finns en hög kommunal planberedskap som ger förutsättningar för ett bostadsbyggande som motsvarar befolkningsökning och efterfrågan kommande år. Det faktiska utfallet beror i stor utstäckning på konjunkturen och marknadsaktörernas bedömningar.

Genom detaljplaner som vann laga kraft under 2021 möjliggjordes byggande av drygt 2 700 bostäder. Därmed fanns vid årsskiftet 2021/22 totalt omkring 8 600 bostäder att byggstarta i lagakraftvunna detaljplaner. Därutöver pågår detaljplaneprocesser som omfattar drygt 13 000 bostäder.

Befolkningsutveckling och flyttmönster

Fram till 2026 väntas totalt drygt 11 000 nya hushåll tillkomma i Malmö vilket motsvarar närmare 1 900 nya hushåll per år i genomsnitt. Det medför ett demografiskt bostadsbehov om minst lika många bostäder. Den största delen av ökningen, drygt 70 % av alla nya hushåll, förväntas bestå av en eller två personer.

I ett längre perspektiv – till år 2030 – förväntas Malmö växa med drygt 40 000 personer. Befolkningstillväxten beror på fortsatt stort antal födda och samtidigt få döda, kombinerat med inflyttning från resten av Sverige. Utflyttningen från Malmö förväntas dock också öka efterhand som större årskullar når de åldrar då det är vanligt att flytta från staden.

Det finns stora skillnader i tillväxttakt mellan olika åldersgrupper. Snabbast förväntas gruppen unga i gymnasieåldern att växa, följt av gruppen 80 år eller äldre. Långsammast förväntas grupperna i förskoleåldern samt grundskoleåldern att växa, även om den senare växer relativt snabbt i början av 2020-talet.

Marknadsförutsättningar

Bostadsbyggandet i Sverige styrs av marknadsförutsättningarna – det vill säga av hushållens köpkraftiga efterfrågan och ekonomiska konjunktursvängningar – snarare än av de behov som finns i befolkningen sammantaget.

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar, men för att insatser ska få effekt måste bostadsmarknadens aktörer samverka. Kommuner, regioner, statliga verk och departement, behöver agera tillsammans med fastighetsägare, fastighetsutvecklare och byggaktörer – för att upprätthålla ett tillräckligt högt bostadsbyggande.

Bostäder under olika skeden i livet

Bostadsförsörjningen ska bidra till en bostadsmarknad som svarar mot olika målgruppers förutsättningar – behov, köpkraft och efterfrågan. Arbetet behöver särskilt inriktas på att förbättra villkoren för hushåll med begränsade resurser. Bostadssituationen för unga och barnfamiljer samt äldre erfordrar ett särskilt fokus.

Den köpkraftiga efterfrågan från resursstarka hushåll tillgodoses i hög grad av bostadsmarknadens utbud och nyproduktion. I en lågkonjunktur med minskad nybyggnation kan det dock uppstå brist även i dessa segment vilket kan leda till obalans och höga prisökningar på ägt boende. Olika behov behöver tillgodoses genom en mångfald av bostadstyper och upplåtelseformer. Att möjliggöra för en nyproduktion av småhus och andra markbostäder på olika platser är väsentligt.

I gruppen resurssvaga hushåll ingår flera kategorier, såväl unga och barnfamiljer som äldre. I dessa grupper finns många som av olika skäl har ett osäkert bo-

ende och en del riskerar hemlöshet. Nyanlända migranter är en särskilt utsatt grupp.

Kommunens särskilda ansvar

Kommunen har särskilda ansvar enligt *Socialtjänstlag* (2001:453), *Lag* (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och *Lag* (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning. Det gäller hemlösa, anvisade nyanlända, personer med funktionsnedsättning samt äldre som har behov av plats på särskilt boende.

Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Kommunens främsta verktyg för bostadsförsörjningen är planmonopolet (översikts- och detaljplanering), markägande och anvisning av kommunal mark för nya bostäder, allmännyttan, bostadsförmedling och socialtjänst. Andra tillgängliga redskap för kommunen är dialog och samverkan med marknadens aktörer, kommunens investeringar och lokalförsörjning samt lagstadgade kommunala befogenheter för stöd till hushåll.

Bostadsförsörjningsprogrammet är kopplat till och samspelar med *Översiktsplan för Malmö*, exempelvis avseende kapacitet för bostadsbyggande på lång sikt och för var och hur bostäder ska planeras i staden.

Malmö stads mål och vision för bostadsförsörjningen

Malmö stads kommunfullmäktigemål utgår från FN:s globala hållbarhetsmål (Agenda 2030) genom att de har inarbetats i kommunens ordinarie målstyrning.

Mål för bostadsförsörjningen kan främst kopplas till mål **11. Hållbara städer och samhällen**, där ett delmål innebär att säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.

Andra för bostadsförsörjningen relevanta FN-mål är:

3. Hälsa och välbefinnande

Tillgång till en god bostad är en förutsättning för ett hälsosamt liv och för att uppnå välbefinnande – för alla i alla åldrar.

7. Hållbar energi för alla

Ett klimatneutralt bostadsbyggande och energieffektivisering av befintligt bostadsbestånd bidrar till att uppfylla målet.

10. Minskad ojämlikhet

Ett varierat bostadsbyggande i hela staden bidrar till att bygga Malmö helt och till att motverka segregation och ojämlikhet i staden.

I *Översiktplan för Malmö* finns tre prioriterade inriktningar för utvecklingen av staden som bostadsförsörjningsprogrammet också ska svara upp mot:

- En nära, tät, grön och funktionsblandad stad.
- Regional motor för grön tillväxt och sysselsättning.
- Staden som kulturell och demokratisk arena.

Inriktningsmål

Inriktningsmålen är formulerade utifrån FN-målen och Malmöns kontext, förutsättningar, analyser och behov:

- att upprätthålla ett varierat bostadsbyggande i hela staden som möter befolkningstillväxt och olika målgruppers köpkraftiga efterfrågan.
- att öka möjligheten för hushåll med låga inkomster att få tillgång till en godtagbar bostad.



Vision

Framtidens Malmö har ett rikt och varierat utbud av bostäder som motsvarar Malmöbornas – och blivande Malmöbornas – behov och efterfrågan. Tillsammans med bostadsmarknadens aktörer arbetar Malmö stad så att bostadsbyggandet sker i takt med befolkningsökningen.

Malmö har en väl fungerande bostadsmarknad som spelar en avgörande roll för staden som regional motor med en växande arbetsmarknad.

Framtidens Malmö har ett allsidigt bostadsbestånd med olika upplåtelseformer, bostadsstorlekar, hustyper och i varierande kostnadsnivåer som gör det möjligt för hushåll med olika förutsättningar att flytta till eller inom staden allt eftersom behov förändras.

Alla barn i framtidens Malmö har en bostadsmiljö som ger trygga och stimulerande uppväxtvillkor. I Malmö finns ett rikt utbud av såväl studentbostäder som seniorbostäder och trygghetsboenden som säkerställer att det går att bo bra genom livets olika faser.

I framtiden är ingen Malmöbo hemlös.

Bostadsbyggandet har bidragit till att göra framtidens Malmö till en nära, tät, grön och funktionsblandad stad med höga byggnader i stationsnära lägen. Utemiljöer håller god kvalitet i alla Malmös bostadsområden. Stadens grönska ger hälsosamma och trivsamma bostadsmiljöer som kan användas på en mångfald sätt. Bostäder, handel, samhällsservice och arbetsplatser är blandade vilket ger en trygg och attraktiv stadsmiljö.

Insatsområden

Utifrån inriktningsmål samt prognoser för befolkningsutvecklingen och stadens demografi, behovsberäkning, marknadsanalys och konjunkturbedömningar har insatsområden och särskilda målgrupper definierats.

Insatsområden och målgrupper

Malmös förutsättningar avseende den demografiska utvecklingen, invånarnas behov och förhållanden på bostadsmarknaden erfordrar en mångfald åtgärder av olika slag. I bostadsförsörjning ingår ett flertal aspekter av samhällsplaneringen vilket kräver samordning och långsiktigt arbete.

Malmö stads ansvar för bostadsförsörjningen omfattar alla stadens invånare. Olika målgrupper inom befolkningen har dock påtagligt varierande förutsättningar på bostadsmarknaden vilket gör att insatser behöver anpassas för olika villkor.

Arbetet med bostadsförsörjningen ska övergripande bidra till en attraktiv bostadsmarknad och att upprätthålla ett bostadsbyggande som svarar mot den demografiska utvecklingen och olika målgruppers skiftande köpkraft, efterfrågan och behov. Samtidigt ska bostadsförsörjningen inriktas på att förbättra situationen för särskilt utsatta grupper så att fler kan få tillgång till en bostad med rimlig hyra i en mer blandad stad. Boendesegregationen ska brytas och staden byggas hel.

Insatser ska säkerställa en rättvis tillgång till bostäder med överkomliga prisnivåer samt motverka hemlöshet och trångboddhet. Bostadssituationen för unga vuxna och äldre samt barnfamiljer ska ges särskilt fokus. Fler stora lägenheter samt innovativa lösningar på enfamiljshus och radhus i den allt tätare staden ska bidra till att fler barnfamiljer kan hitta en bostad som motsvarar deras behov och bo kvar i Malmö

För att svara upp mot och bidra till att nå FN:s hållbarhetsmål och Malmö stads inriktningsmål för bostadsförsörjningen krävs insatser inom en rad olika områden:

- Befintligt bostadsbestånd
- Nyproduktion av bostäder
- Hemlöshet
- Segregation
- Samverkan med näringsliv och bostadsmarknadens aktörer
- Nationell bostadspolitik
- Hållbart byggande och bidra till goda bostadsmiljöer

Insatsområden

BEFINTLIGT BOSTADSBESTÅND

I det befintliga bostadsbeståndet finns den stora tillgången på bostäder för de allra flesta Malmöbor och inflyttare till staden. Det finns sammantaget tillräckligt många rum i Malmös alla bostäder för att hysa hela befolkningen utan att någon behöver bli trångbodd. Men fördelningen av bostäderna är ojämn vilket innebär att en del hushåll bor på stora ytor medan andra är trångbodd.

I delar av det befintliga beståndet finns de bostäder som har lägst hyror. Dessa kan vara de enda bostäder som många i målgrupperna unga, barnfamiljer och äldre har möjlighet att efterfråga.

Hyrorna höjs dock successivt – ofta genom standardhöjande åtgärder, utöver nödvändiga renoveringar, i samband med vakanser. Detta innebär att utbudet av lägenheter med låga hyror minskar över tid..

Malmö stad ska

- stödja bostadskonsumenter och fastighetsägare genom de medel som står kommunen till buds exempelvis i form av garantier av olika slag.
- värna en trygg och säker bostadssituation för alla genom att aktivt motverka olämpliga och undermåliga bostäder och bostadsmiljöer.

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Nyproduktion utgör en viktig del av bostadsförsörjningen, men utgör en begränsad del av det totala bostadsbeståndet. Under den senaste tioårsperioden har det i genomsnitt tillkommit omkring 2 000 nya bostäder varje år. Detta ska sättas i relation till Malmös befintliga bestånd i vilket det finns ca 170 000 bostäder.

Det är dock av stor vikt att upprätthålla en nyproduktion av bostäder som dels svarar upp mot kommande befolkningstillväxt och dels tillgodoser efterfrågan hos mer resursstarka hushåll i Malmö. Nyproduktionen ska resultera i en mångfald bostäder i hela staden, av olika typer, olika höjder, upplåtelseformer och med olika prisnivåer. Särskilt viktigt är byggande på platser i staden där nya bostäder kan fungera som en hävstång för en positiv stadsutveckling.

Nya markbostäder ska kunna tillkomma såväl i den täta staden som i dess periferi. För att öka Malmös attraktionskraft är det viktigt att det byggs blandat och så att olika målgruppers köpkraftiga efterfrågan möts.

Eftersom nyproducerade bostäder – såväl bostadsrätter och småhus som hyresrätter är ekonomiskt ouppnåeliga för en stor del av befolkningen bedöms det i nuläget inte som möjligt att genom nyproduktion bygga bort bristen på bostäder för betalnings-svaga grupper.

Marknadsanalys och konjunkturbedömningar indikerar ett sjunkande bostadsbyggande under de kommande åren. Om nyproduktionen inte motsvarar befolkningstillväxten finns risk att ett nytt underskott av bostäder uppstår, på samma sätt som skedde i början av 2010-talet. En fortsatt tillräcklig nyproduktion krävs för att tillgodose efterfrågan hos en ökande befolkning.

Malmö stad ska

- vara drivande för att nya bostäder tillförs beståndet för att svara upp mot befolkningstillväxten.
- genom detaljplanering möjliggöra en variation av bostadstyper hela staden.
- säkerställa att en hög planberedskap upprätthålls.
- genom anvisning av kommunal mark möjliggöra en variation av bostadstyper och upplåtelseformer i hela staden.
- skapa incitament för bostadsbyggande i hela staden genom investeringar i stadsmiljö, samhällsservice och infrastruktur.
- verka för att en stor andel av nyproduktionen sker till god standard och rimliga prisnivåer som kan efterfrågas av många.

HEMLÖSHET

För att motverka hemlöshet ska Malmö stad genom förebyggande arbete och rådgivning bidra till att fler hushåll får egna förstahandskontrakt för sin bostad.

En stor andel av Malmös befolkning kan inte uppnå ett godtagbart boende av egen kraft, främst beroende på låg betalningsförmåga. En del av dem befinner sig i eller riskerar att hamna i hemlöshet. Egen försörjning är av central betydelse för att alla hushåll ska kunna få tillgång till en godtagbar bostad. Det är därför viktigt att verka för en utveckling av näringsliv och arbetsmarknad som ger förutsättningar för fler Malmöbor att komma i arbete och egen försörjning.

SEGREGATION

Malmö stad ska motverka segregation vid planering av nya bostäder och vid förvaltning och förmedling av existerande bostäder. Mångfald och variation i nya stadsdelar och komplettering med bostadstyper och upplåtelseformer som saknas i existerande områden bidrar till att minska segregation. Riktad förmedling av bostäder kan motverka segregation. Insatser som bryter boendesegregation bidrar också till att motverka skolsegregation.

NATIONELL BOSTADSPOLITIK

Malmö stad ska aktivt påverka bostadspolitiken som förs på riksplanet. Sverige har länge saknat en nationell bostadspolitik med helhetssyn. Kommunernas redskap för att fullgöra bostadsförsörjningsansvaret är begränsade samtidigt som statliga insatser har skett punktvis och ibland med måttlig träffsäkerhet.

Malmö stad ser behov av en statlig bostadspolitik som omfattar många samverkande aspekter. Det kan handla om lättnad på kreditrestriktioner och amorteringskrav för ägt boende och andra åtgärder som sänker trösklarna till bostadsmarknaden samt att utjämna de ekonomiska villkoren mellan ägt och hyrt boende.

Det behövs en nationell social bostadspolitik som möjliggör för alla att kunna få en egen bostad av god kvalitet.

HÅLLBART BYGGANDE OCH GODA BOSTADSMILJÖER

Malmö stad ska stimulera klimatneutralt och miljömässigt hållbart byggande och förvaltande av bostäder samt säkerställa att alla bostadsmiljöer upplevs som trygga och attraktiva.

Bostadsbyggande och förvaltning av bostäder har betydande inverkan på olika aspekter av miljömässig hållbarhet. Det handlar om såväl klimatneutralitet som goda miljöval av byggmaterial, möjlighet till cirkulära lösningar i produktion och användning av bostäder, hur bostadsområden energiförsörjs och hur tillgängliga de är för kollektivtrafik. Att bygga i kollektivtrafiknära lägen är väsentligt.

Att säkerställa att bostadsmiljöer är trygga och attraktiva såväl i existerande som nya bostadsområden är avgörande för människors välbefinnande och hälsa. Särskilt viktigt att beakta är barn och äldres plats i den täta staden. Tillgång till aktivitetsytor inom alla bostadsområden är betydelsefullt.

SAMVERKAN MED NÄRINGS LIV OCH BOSTADSMARKNADENS AKTÖRER

Samverkan mellan staden och aktörerna på bostadsmarknaden behöver ske på olika sätt – såväl genom dialog som förhandling och partnerskap. Transparenta processer är väsentliga liksom tidig dialog kring kommunen ambitioner för att projekt ska bidra till hållbar stadsutveckling och hur bostadsmarknadens aktörer kan vara med och förverkliga detta. Konkreta resultat kring bostadsfrågor kräver att offentliga och privata aktörer agerar tillsammans på gemensamma utmaningar. En omställning krävs av samtliga förvaltningar och bolag för att utveckla kommunens roll som kravställare och samarbetspart och för att tillsammans med civilsamhälle, akademi och näringsliv hitta innovativa arbetsätt och lösningar.

Genom förhandlingslösningar kan värdeskapande processer och avtal komma till stånd där deltagande parter ser fördelarna utifrån sina olika utgångspunkter. Samverkan och partnerskap kan ske mellan flera olika parter – med omgivande kommuner, region och stat, kommersiella eller andra aktörer på marknaden, med såväl bostadsproducenter som fastighetsägare med befintligt bostadsbestånd.

Nationella och regionala mål, planer och program

Bostadspolitiska beslut på nationell nivå och beslut kring exempelvis plan- och byggregler, finansiering, skatteregler, bidragsformer med mera påverkar i hög grad förutsättningar för bostadsbyggandet på kommunal nivå. Bostadsförsörjningen i Malmö är del i ett regionalt sammanhang och nära kopplad till regional tillväxt och hållbar stadsutveckling i regionen.

Nationella mål

En långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder är enligt Boverket det övergripande bostadspolitiska målet på nationell nivå. För samhällsplanering och bostadsmarknad är de nationella målen att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt godushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Inom folkhälsopolitiken finns målområdet *Boende och närmiljö*. Målområdet är inriktat på tillgång till en god bostad som ger förutsättningar för social gemenskap och bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Att bryta boendesegregation lyfts fram inom målområdet liksom fokus på ett hållbart byggande som motverkar exponering för skadliga ämnen.

FN:s konvention om barns rättigheter blev svensk lag i januari 2020. Barnkonventionen tydliggör att barn är fullvärdiga, handlingskraftiga och kompetenta medborgare och individer. Barn har samtidigt behov av stöd, hjälp och skydd. Konventionen omfattar 54 artiklar och fyra grundläggande principer som ska beaktas i alla frågor som berör barn. En sådan fråga är barns bostadssituation.

FNs konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning är ratificerad av regeringen. Konventions syfte är att främja, skydda och säkerställa det fulla och lika åtnjutandet av alla mänskliga rättigheter och grundläggande friheter för alla personer med funktionsnedsättning och att främja respekten för deras inneboende värde.

Regionala planer och program

På regional nivå finns flera planer och program samt mellankommunala samarbeten som är relevanta för bostadsförsörjningen i Malmö.

Regionfullmäktige antog 2020 en reviderad regional utvecklingsstrategi *Det öppna Skåne 2030*. Strategin presenterar en gemensam målbild för Skåne med sikte på år 2030 och lanserar följande sex visionsmål:

Skåne ska

- erbjuda framtidstro och livskvalitet.
- vara en stark hållbar tillväxtmotor.
- stärka mångfalden av goda livsmiljöer.
- ha en god miljö och en hållbar resursanvändning.
- utveckla framtidens välfärd.
- vara globalt attraktivt.

Bostadsbehovet i Skåne enligt Region Skåne redovisas i *Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne 2020*. Där uppskattas ett kvantitativt behov av nya bostäder i hela Skåne till totalt cirka 72 000 bostäder de kommande tio åren.

Region Skåne har enligt lag tagit fram *Regionplan för Skåne 2022–2040*. Lagen innebär att regionen formellt har ansvar för att samordna den regionala fysiska planeringen tillsammans med länets kommuner. I planen konstateras att

”Bostadsbyggandet i Skåne har ökat, men glappet mellan behovet av bostäder och möjligheten att kunna efterfråga har också ökat och förväntas öka än mer framöver. De med svag ekonomi och har det allra svårast att efterfråga de bostäder de behöver. För att uppnå målet om en bostadsmarknad som erbjuder en mångfald av boendeformer i varierande storlek och läge samt med olika upplåtelseformer och prislägen så att människor kan bo och leva över hela Skåne, behöver samverkan utvecklas och samsyn kring bostadsmarknadens funktionssätt och möjliga utveckling nås.”

Kommunerna i MalmöLundregionen – ett samarbete mellan 12 kommuner i sydvästra Skåne – har tagit fram *Strukturplan för MalmöLundregionen – målbild för 2035*. Tillsammans ska kommunerna verka för att vara en motor mitt i Nordeuropa, en hållbar och

sammankopplad storstadsregion med Sveriges bästa livsmiljö. Några viktiga ställningstaganden är att planera för tillräckligt många bostäder för dagens och morgondagens befolkning, att arbeta för variation i bostadsbyggandet så att bostäder finns för livets olika skeden. Byggande av bostäder och arbetsplatser ska i första hand ske genom förtätning och med prioritet för platser närmast kollektivtrafiknoder. Ny bebyggelse ska undvikas på högklassig jordbruksmark och i lägen som saknar förutsättningar för god kollektivtrafik.

Malmö stads arbete gentemot nationella och regionala mål, planer och program

Bostadsförsörjningen i Malmö är del i ett regionalt sammanhang och måste vara nära kopplad till regional tillväxt och hållbar utveckling. Såväl bostads- som arbetsmarknad går över såväl kommungränser som nationsgräns och påverkar hela regionens möjligheter att utvecklas. Malmö utgör ett betydande urbant alternativ i regionen.

En attraktiv bostadsmarknad bidrar till Skåne och Malmö som tillväxtmotor och till utvecklingen av en sammanhängande, tillgänglig och integrerad bostads- och arbetsmarknad i Skåne. Malmö är en viktig tillväxtmotor i den regionala utvecklingsstrategin och har därmed en central roll i att driva utvecklingen och generera synergieffekter för hela Skåne.

Merparten av alla bostäder som planeras och byggs i Malmö ska ha närhet till god kollektivtrafik. Det innebär också att samordna lokal, regional, nationell trafikplanering så att bostadsområden blir tillgängliga och nåbara i växande arbetsmarknadsregioner. Malmö stad tar aktiv del i planering som sker inom olika forum på regional nivå.

Malmö stad tar därutöver hänsyn till och svarar upp mot nationella och regionala mål och program genom att planera för ett bostadsbyggande som ger förutsättningar för ett brett bostadsutbud som möter efterfrågan kompletterat med en inriktning mot

behoven i särskilda grupper. Genom att medverka i arbetet med [LFM30](#) – vars övergripande mål till 2030 är en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö med netto noll CO2-utsläpp – bidrar Malmö stad till en nyproduktion av bostäder med fokus på hållbar resursanvändning för hushållning och energi. Malmö stad verkar därtill för att goda bostäder och bostadsmiljöer byggs vilket i sin tur leder till livskvalitet och en mångfald goda livsmiljöer i kommunen.

Barnkonventionen och konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning beaktas i alla planeringsskeden för bostäder samt i hantering av ärenden inom socialtjänst och annan myndighetsutövning i kommunen.

För att få bättre förutsättningar att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret anser Malmö stad att det finns behov av en statlig bostadspolitik med helhetssyn som stödjer kommunernas arbete.

Storstadspaketet

Malmö stad har inom ramen för Sverigeförhandlingen i oktober 2017 ingått avtal med staten om finansiering av infrastrukturprojekt i form av elektrifierade busslinjer, cykelbanor med mera ([Ramavtal 8 Storstad Malmö](#), kallat Storstadspaketet). Genom avtalet åtar sig Malmö stad samtidigt att skapa förutsättningar för att det byggs 26 750 bostäder fram till 2035. Storstadspaketet innebär att många nya bostäder tillkommer i kollektivtrafiknära lägen.

För varje infrastrukturobjekt pekas ett influensområde ut inom vilket bostäderna förväntas byggas. Att bostäderna byggs är en förutsättning för att kommunen ska erhålla 50 % statlig finansiering av kollektivtrafikobjekt, och 25 % finansiering av cykelbanor. Dessa satsningar på kollektivtrafiken bedöms förbättra förutsättningar för bostadsbyggande i flera delar av staden. I arbetet med att realisera ramavtalens ambitioner på olika nivåer finns behov av samordning mellan lokala, regionala och nationella mål.

Genomförande

Bostadsförsörjning är en strategisk fråga som kräver samordning och långsiktigt arbete. Att bostadsförsörja en ökande befolkning är en nyckelaspekt för en hållbar utveckling och tillväxt i Malmö. Bostadsförsörjningsfrågor är både bostadspolitiska och socialpolitiska och kräver en tydlig ansvarsfördelning.

Bostadsförsörjning för en ökande befolkning är en nyckelfråga för en hållbar utveckling och tillväxt. För att uppfylla kommunens bostadsansvar och uppnå önskvärd förflyttning krävs offensiva insatser och att alla för kommunen tillgängliga redskap används.

Bostadsförsörjningsfrågor är både bostadspolitiska och socialpolitiska. Därtill är bostadsfrågan en del av samhällsbyggandet som helhet och inbegriper en lång rad områden – fysisk planering, mark, stadsmiljö, finansiering, arbetsmarknad och näringsliv, social hållbarhet, miljö- och klimatfrågor med mera. Dessutom finns lokala, regional och nationella aspekter. Tydlig ansvarsfördelning och samordning av olika aktörers ansvarsområden krävs.

Implementering av programmet

Bostadsförsörjningsansvaret är en väsentlig del av kommunens grunduppdrag. Bostadsförsörjningsprogram ("riktlinjer" enligt lagstiftningens terminologi) ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod och innehåller inriktningsmål och insatsområden. Programmet har en varaktighet över fyra år.

Bostadsförsörjningen är i hög grad en samordningsfråga snarare än en sektorsfråga. Inom Malmö stads organisation har berörda nämnder och bolagsstyrelser ett gemensamt ansvar för att målen i bostadsförsörjningsprogrammet uppnås. Det förutsätter att frågan hanteras sammanhållet genom väl fungerande samverkan mellan nämnder, bolag och förvaltningar.

Berörda nämnder och bolagsstyrelser ska utifrån sitt respektive grunduppdrag, reglemente och förutsättningar implementera bostadsförsörjningsprogrammet i sin verksamhetsplanering. Det betyder att respektive nämnd och bolagsstyrelse ansvarar för beslut om insatser som leder till störst samhällsnytta för stadens bostadsförsörjning.

Att identifiera vilka insatser som nämnder och bolag behöver bidra med kräver samordning. Stadsbyggnadsnämndens uppdrag är att processleda, stödja och samordna arbetet med bostadsförsörjningen. Kommunens förvaltningsövergripande bostadsför-

sörjningsorganisation årligen tar fram förslag till insatser och åtgärder som inarbetas i verksamhetsplaneringen hos berörda nämnder, förvaltningar och bolag.

Uppföljning

Målen i programmet gäller över en mandatperiod och berörda nämnder och bolagsstyrelser ansvarar för sin verksamhets måluppfyllelse. Samtidigt påverkar och styrs det praktiska genomförandet av de mål, prioriteringar och ekonomiska förutsättningar som årligen fastställs av kommunfullmäktige genom Malmö stads budget.

En kontinuerlig uppföljning ska säkerställa att bostadsförsörjningsprogrammet fullföljs. Stadsbyggnadsnämndens ansvar omfattar en löpande informell uppföljning. I årlig uppföljningen av kommunens grunduppdrag ansvarar berörda nämnder och bolagsstyrelser för att rapportera eventuella avvikelser till kommunstyrelsen. Stadskontoret sammanställer en redovisning till kommunstyrelsen.

Andra aktörers insatser och ansvar

Bostadsmarknaden är många aktörers arena och bostadsbyggandet sker i samspel mellan en mängd parter. Malmö stad är därför beroende av hur andra agerar för att klara bostadsförsörjningsansvaret.

Bostadsproducenter och fastighetsägare av olika slag spelar avgörande roller för hur bostadsmarknaden i staden fungerar och utvecklas. Dialog med fastighetsbolag och exploatörer är av stor vikt. Olika typer av partnerskap mellan kommunen och privata aktörer kan skapa bättre förutsättningar för goda resultat.

Staten ansvarar för rättsliga och finansiella förutsättningar för bostadsförsörjningen. Förutom den nationella bostadspolitiken har agerande från olika statliga sektorsmyndigheter stor inverkan på kommunens förutsättningar att planera och få bostadsproduktion genomförd. Några exempel är beslutsprocesser kring riksintressen, miljötillstånd, samt regelverk och bedömningar kring risker som buller och förorenad mark.



Malmö stad