

# Modell för rimliga hyror i nyproduktion och flyttkedjor inom MKB



# Uppdragsbeskrivning

Utförare/Enhet <b>Jan Haak, Stadshus AB/Johanna Sturesson, MKB</b>	Telefon <b>0708-624271/ 040-31 35 41</b>	Datum <b>210205</b>	Version <b>1</b>	Sida <b>2 (5)</b>
Projekt <b>Budgetuppdrag: Modell för nyproduktion och flyttkedjor inom MKB</b>	Noteringar		Informationsklass	

## Innehåll

1. Inledning.....	3
1.1. Bakgrund till uppdraget.....	3
1.2. Beställare .....	3
2. Förslag på upplägg.....	3
2.1. Uppdragets syfte och frågeställningar .....	4
3. Leveranser.....	4
4. Ekonomi.....	4
5. UPPDRAGETS omfattning .....	5
5.1. Tidsplan/Milstolpeplan .....	5
5.2. Resurser .....	5

# Uppdragsbeskrivning

Utförare/Enhet <b>Jan Haak, Stadshus AB/Johanna Sturesson, MKB</b>	Telefon <b>0708-624271/ 040-31 35 41</b>	Datum <b>210205</b>	Version <b>1</b>	Sida <b>3 (5)</b>
Projekt <b>Budgetuppdrag: Modell för nyproduktion och flyttkedjor inom MKB</b>	Noteringar			Informationsklass

## 1. INLEDNING

Kommunfullmäktige tar i sin årliga budget fram ett antal uppdrag till stadens nämnder och bolag. Dessa uppdrag ska utföras under året och redovisas som ett särskilt ärende till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige senast i samband med årsanalysen. Utredningen kommer att genomföras under våren 2021 och redovisas för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige senast i juni 2021.

I denna uppdragsbeskrivning redogörs för hur MKB avser att 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. Lokala flyttkedjor minskar inlåsnings effekter och bidrar samtidigt till att hyresgäster kan bo kvar i området.

I ägardirektivet ska MKB för varje treårsperiod färdigställa 2 250 lägenheter och påbörja projektering av minst 3 000 nya lägenheter, såvida inte allvarliga svårigheter föreligger.

### 1.1. Bakgrund till uppdraget

Ur Malmö stads budget 2021:

Budgetuppdraget innebär att fler av MKB:s nuvarande hyresgäster ska ha ekonomiska förutsättningar att flytta till en nybyggd lägenhet. Stadskontoret kommer därför, tillsammans med MKB, att utreda och införa en modell som innebär att reducera hyror för trogna hyresgäster som vill bo i en nybyggd MKB-lägenhet. Syftet är att premiera trogna hyresgäster och underlätta flyttkedjor. På sikt ska det 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.

### 1.2. Beställare

Kommunfullmäktige är beställare, kommunstyrelsen är projektägare.

## 2. FÖRSLAG PÅ UPPLÄGG

För att hitta en fungerande modell som ska underlätta för trogna kunder att flytta till MKBs nyproduktion och därmed frigöra lägenheter i befintligt bestånd är det grundläggande att känna till vilken typ av incitament som effektivast leder till önskat resultat. MKB har sedan tidigare exempelvis testat förtur i nyproduktion för befintliga kunder med goda resultat. Det incitament som förturen inneburit har lett till att en hög andel av kontrakten har gått till redan befintliga kunder, vilket i sin tur har inneburit fler lediga lägenheter i befintligt bestånd. Utredningen ska ta fasta på den erfarenheten och vidare undersöka om hyresreduktion eller

# Uppdragsbeskrivning

Utförare/Enhet <b>Jan Haak, Stadshus AB/Johanna Sturesson, MKB</b>	Telefon <b>0708-624271/ 040-31 35 41</b>	Datum <b>210205</b>	Version <b>1</b>	Sida <b>4 (5)</b>
Projekt <b>Budgetuppdrag: Modell för nyproduktion och flyttkedjor inom MKB</b>	Noteringar			Informationsklass

andra förmåner, exempelvis att kunna behålla sin kötid eller slippa uppsägningstid, kan ge tydligare effekt.

Utredningens förslag ska grunda sig på evidensbara slutsatser och kommer därför pröva effekten av ett antal olika incitament. Detta kan ske genom att göra undersökningar kvalitativt och/eller kvantitativt hos befintliga kunder samt att undersöka effekter som påvisats av andra aktörer på marknaden som har gjort liknande insatser. Det kan också bli aktuellt att genomföra pilotprojekt där utfallet i verkliga uthyrningsprocesser mäts.

## 2.1. Uppdragets syfte och frågeställningar

Uppdragets intentioner är möjliga att uppnå på ett flertal sätt, och i framtagandet av en modell som ska stimulera flyttkedjor från MKBs befintliga bestånd till nyproduktion finns ett flertal frågeställningar som noggrant måste tas i beaktning. Utöver de ekonomiska och juridiska konsekvenserna är det av intresse att ta fram ett upplägg som uppfattas som transparent och stringent.

Följande frågor ska utredningen ge svar på:

- Ekonomiska konsekvenser
- Eventuella juridiska hinder
- Urvalskriterier – vem som är trogen kund
- Konsekvenser på kösystem
- Påverkan på MKBs ägardirektiv
- Utformning på en tydlig och följsam modell
- Effekter på flyttkedjor

## 3. LEVERANSER

Utredningen ska lämna förslag på modell för rimliga hyror i nyproduktion och flyttkedjor inom MKB. Delleveranser kommer ske enligt styrgruppens direktiv.

## 4. EKONOMI

Uppdraget genomförs inom ramen för ordinarie budget och personal. Därmed uppstår inga kostnader utöver deltagande tjänstepersoners arbetstid på stadskontoret och MKB. Skulle behov av konsultinsatser uppstå hanteras detta i ordinarie beslutsprocess.

# Uppdragsbeskrivning

Utförare/Enhet <b>Jan Haak, Stadshus AB/Johanna Sturesson, MKB</b>	Telefon <b>0708-624271/ 040-31 35 41</b>	Datum 210205	Version 1	Sida 5 (5)
Projekt <b>Budgetuppdrag: Modell för nyproduktion och flyttkedjor inom MKB</b>	Noteringar		Informationsklass	

## 5. UPPDRAGETS OMFATTNING

### 5.1. Tidsplan/Milstolpeplan

Rapportredovisningen planeras till kommunstyrelsen den 9 juni och därefter till kommunfullmäktige som ett informationsärende 23 juni 2021.

Figur 1 Tidplan för budgetuppdraget



### 5.2. Resurser

Projektets framdrift koordineras av stadskontoret tillsammans med en arbetsgrupp från MKB. Arbetsgruppens framdrift stöms kontinuerligt av med en styrgrupp bestående av VD:arna för Stadshus AB och MKB. Erforderliga kompetenser externt och på stadskontoret kan komma att efterfrågas.

Tabell 1 Arbetsgruppen för budgetuppdraget, inklusive ansvarsområde

Namn	Ansvar
Jan Haak	Senior rådgivare, Stadshus AB
Johanna Sturesson	Strategisk koordinator, MKB
Per-Henrik Thurban	Uthyrningschef, MKB
Mats O Nilsson	Förvaltningschef, MKB
Eva Wiberg-Sunzel	Bosocial utvecklingsstrateg, MKB

Tabell 2 Styrgruppen för budgetuppdraget

Namn	Representerar
Jan-Inge Ahlfridh	VD Stadshus AB
Marie Thelander Dellhag	VD MKB