



Tekniska nämnden

Datum 2021-09-16
2021-09-30

Adress
Amiralsgatan 20

Diarienummer
TN-2021-1785

Yttrande

Till
Stadskontoret

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

Tekniska nämnden beslutar 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.

Tekniska nämnden stödjer ambitionen att uppnå en nyproduktion till rimliga hyror men ser samtidigt stora risker om avkall kommer att göras avseende långsiktiga värden och kvaliteter i de livsmiljöer som skapas.

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.

Tekniska nämnden har inga invändningar mot slutsatserna kring hyresreduktioner i nyproduktion för trogna hyresgäster.

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.

Tekniska nämnden stödjer målsättningarna 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 tekniska nämndens 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 syftet pekar MKB på flera faktorer som måste beaktas. I rapporten anges att målet är möjligt att uppnå genom att bland annat bygga yteffektiva lägenheter med genomtänkta planlösningar, att optimera varje del av produktionen samt att förtätningsprojektet 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 utvändigt gestaltning ska prioriteras.

För att nå nivåerna kommer enligt rapporten det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studenter att behöva användas. Det finns enligt Tekniska nämnden 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 detaljplanprocesser och vid markanvisningar måste möjliggöra detta.

Ett ensartat, repetitivt och standardiserat byggande riskerar 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. Tekniska nämnden 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 höga krav på en gestaltning där placering av byggnader, variation, kvalitet i detaljer och utformning av utemiljöer är bärande komponenter. Att blanda bostäder av olika typer, upplåtelseformer, hyresnivåer och fastighetsägare inom samma kvarter kan motverka boendesegregation. Nämnden vill särskilt

understryka betydelsen av att socialt hållbara bostadsmiljöer av god kvalitet skapas i hela staden.

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

Enligt Tekniska nämnden bör lärdomar dras från miljonprogrammets senare del i början av 1970-talet då kvalitetstadsbyggandet 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 decenniers stadsbyggande. Det är viktigt att inte upprepa de misstagen. Tekniska nämnden vill också framhålla att dessa bostadsområden i dag snarare behöver tillskott av ett mycket varierande utbud av bostäder.

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

Sammantaget ser Tekniska nämnden ett antal risker med MKB:s strategi, som den kortfattat beskrivs i rapporten. Målsättningen att ytterligare sänka hyresnivåer är lovvärd men kräver, för att inte göra avkall på kvalitet, hållbarhet, boendestandard eller boendemiljöer, ett nära samarbete mellan bolaget, Malmö stads förvaltningar och nämnder, samt arkitekter och entreprenörer. Om modellen ska införas måste den enligt Tekniska nämnden därför utredas vidare och fördjupat i samverkan mellan MKB, kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden samt tekniska nämnden.

Ordförande

.....
Andréas Schönström (S)
.....

Direktör

.....
Anna Bertilson
.....

Särskilt yttrande anmält av Vänsterpartiet vilket biläggs protokollsutdraget.