



Remiss Utredning av möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannaskap (STK-2023-590) STK-2023-590

Tekniska nämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Tekniska nämnder ställer sig bakom underlagsrapporten slutsats att det saknas en tydlig organisatorisk hemvist i Malmö stad för byggande och förvaltning av studentbostäder. I det fortsatta arbetet förespråkar tekniska nämnden att Malmö stad utreder vidare förslaget att bilda ett särskilt allmännyttigt studentbostadsbolag och i andra hand undersöka förslaget om att starta ett särskilt affärsområde eller dotterbolag inom MKB.

Yttrande

Tekniska nämnden yttrar sig dels över den underlagsrapport som PWC har tagit fram på uppdrag av stadskontoret, dels de frågeställningar som kommunstyrelsen har skickat med som särskilt viktiga.

Tekniska nämnden ställer sig bakom underlagsrapportens slutsatser att det finns starka skäl att staden tydligare prioriterar byggandet och förvaltningen av studentbostäder i stadens ägo. Tekniska nämnden anser att i Malmö finns en stark efterfrågan och brist på studentbostäder. Det finns en stor potential att fortsätta utveckla Malmö som universitet-och studentstad som bör tas till tillvara.

Sveriges förenade studentkårer rödlistade Malmö i sin Bostadsrapport hösten 2022, som en ort där det var mycket svårt att finna en rimlig bostad när höstterminen börjar och där studenten får räkna med mer än en termin för att hitta ett boende på orten. Här finns en växande konkurrens om små lägenheter. Malmö har väsentligt färre studentbostäder än andra universitetsstäder.

Tekniska nämnden menar att vid en utbyggnad av beståndet studentbostäder är det viktigt att ha en organisation som fokuserar på studentbostäder. Tekniska nämnden förespråkar alternativet att undersöka förutsättningarna för ett fristående allmännyttigt studentbostadsbolag. I andra hand föreslår nämnden att undersöka möjligheten att lägga uppdraget inom ett särskilt affärsområde eller dotterbolag till MKB.

Det tredje alternativ att överlämna byggandet och förvaltningen av studentbostäder till en fristående stiftelse anser tekniska nämnden vara mer problematiskt. Enligt nuvarande lagstiftning kan en kommun bedriva allmännyttig bostadsverksamhet bara i bolagsform. Stiftelse förutsätter att en fristående aktör vill ta på sig uppgiften att äga och förvalta studentbostäder. Stadens möjligheter att stödja en sådan aktör är begränsade av generella regler om stöd till

enskilda näringsidkare. Likaså kan inte MKB föra sina studentbostäder till en sådan aktör annat än om detta sker på affärsmässiga grunder.

Nämnden anser att idén om en särskild förmedling av bostäder för studenter kan vara värd att undersöka vidare men ser det inte som ett alternativ till en särskild organisation för byggande och förvaltning av studentbostäder.

Vad anser ni om de slutsatser, vägval och förslag på fortsatt arbete som presenteras i rapporten? Vilka för- och nackdelar innebär de för att möta behovet av studentbostäder i Malmö? Är någon aspekt prioriterad eller saknas det någon aspekt?

Tekniska nämnden menar att rapporten slutsats att det skulle behövas fler studentbostäder i Malmö är rimlig. Detta kräver ett tydligt uppdrag, resurser och en organisation som tydligare fokuserar på studentbostäder. Det finns därför anledning att se över möjligheterna att tillskapa ett fristående allmännyttigt studentbostadsbolag, och ställa detta mot ett tydligare uppdrag för den nuvarande allmännyttan, eller samarbete med fristående stiftelse. Hur stor efterfrågan är av boende skulle behöva analyseras djupare. Unga människor går fram och tillbaka mellan utbildning och arbetsliv under en lång etableringsfas i livet. Andra utbildningsformer som kommunal vuxenutbildning och yrkeshögskola har vuxit i omfattning och har också konsekvenser för efterfrågan på små bostäder i utbildningsorter.

Rapporten lyfter också frågan om en särskild bostadsförmedling för studenter. Tekniska nämnden menar att detta givetvis kan vara en del av en fortsatt utredning men det som bör prioriteras är en organisatorisk hemvist för byggande och förvaltning av studentbostäder.

Finns det andra verktyg, utöver organisationsformerna som presenteras i rapporten, som kan användas eller förbättras för att möta behovet av studentbostäder? Ge gärna exempel på faktiska förutsättningar som redan finns på plats och förslag på verktyg som kan studeras vidare eller utvecklas.

Tekniska nämnden vill lyfta möjligheten att Malmö stad kan använda sitt markinnehav liksom de lokaler som staden förfogar över för att tillskapa studentbostäder. Inom ”Mallbo”-konceptet har staden givit förutsättningar för att bygga bostäder med lägre hyra genom att upplåta mark med rabatterad tomträttsavgäld. Markanvisningarna skulle här kunna villkoras med att bygga för studentbostäder. Vid omlokalisering av stadens verksamheter kan staden fortlöpande pröva möjligheten att ändra användningen till studentbostäder.

Hur kan staden, i det förvaltningsövergripande arbetet eller i den externa samverkan, lämpligast organisera studentbostadsfrågan för att bättre möta behovet av studentbostäder på lång sikt? Ge gärna exempel på existerande samarbeten eller dokument som arbetet kan förhålla sig till och förslag på områden som kan vidareutvecklas för vägledning och ny information.

Tekniska nämnden anser att frågan om bostäder för studenter bör följas fortlöpande i samverkan inom Malmö stad stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden, Boplatssyd, MKB och med Malmö universitet. Frågan behöver lyftas i genomförandet av bostadsförsörjningsprogram och i uppföljningen av detta. Samordning av utbildning och infrastruktursatsningar kan göras tydligare i den regionala utvecklingsplanering som Malmö tillsammans med övriga kommuner i Skåne deltar i.

Finns det andra faktorer som utgör hinder för att öka antalet studentbostäder på Malmös bostadsmarknad?

Tekniska nämnden vill särskilt peka på konjunkturläge och statlig politik som exempel på andra hindrande faktorer. Sommaren 2023 råder en stor osäkerhet i konjunkturläge. Det råder fortsatt arbetskraftsbrist i exportorienterade sektorer av ekonomi. Det är anställningsstopp eller pågår nedskärningar i offentlig sektor samt stopp i bostadsbyggandet. Konjunkturläget är stort beroende av det internationella säkerhetsläget. I den statliga politiken finns inte något investeringsstöd till byggandet av studentbostäder. Studenters ekonomi och möjligheter att hyra eller köpa en bostad försämras med högre priser, räntor och hyror.

Ordförande

.....
Andreas Schönström (S)
.....

Direktör

.....
Tobias Nilsson
.....

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