



Datum

2023-08-23

Vår referens

Martin Hedenmo

Strateg

martin.hedenmo@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Remiss Utredning av möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannskap (STK-2023-590) TN-2023-1165

Sammanfattning

I Malmö stads *Strategi för ungas boende 2018 – 2022* var en av insatserna att ”utreda former för samarbete med Malmö universitet angående produktion och koordinering av studentbostäder”. Stadskontoret har därför gett Pwc i uppdrag att ta fram en underlagsrapport: ”Analys av modeller för studentbostadsorganisationen”. I rapporten konstateras det att det finns ett behov av studentbostäder som inte tillgodoses på bostadsmarknaden och ett kontinuerligt tillskott av studentbostäder skulle ha en stor positiv betydelse för Malmös fortsatta utveckling. I rapporten konstateras att det behövs en tydligare organisation för byggande och förvaltning av studentbostäder. I rapporten presenteras tre modeller för detta:

- Särskilt affärsområde eller dotterbolag inom MKB
- Ett särskilt allmännyttigt studentbostadsbolag
- En fristående stiftelse

Rapporten förordnar ingen särskild modell utan presenterar för- och nackdelar med de olika modellerna.

Rapporten har skickats på remiss till bland andra tekniska nämnden för yttrande. Fastighets- och gatukontoret har tagit fram ett förslag till yttrande där tekniska nämnden är positiv till att det skapas en organisatorisk hemvist för byggandet och förvaltningen av studentbostäder och föreslår en att de två första alternativen utreds vidare. Förvaltningen har också svarat på de särskilda frågeställningarna som har skickats med remissen.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att ställa sig bakom remissens förslag om att det behövs en organisatorisk hemvist för byggande och förvaltning av studentbostäder som Malmö stad äger samt

att i övrigt godkänna förvaltningens förslag till yttrande.

Beslutsunderlag

- Rapport - Analys av modeller för studentbostadsorganisation
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230515 Utredning av möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannskap; nu fråga om remiss (STK-2023-590)

- KS beslut 2023-05-15 §244 Utredning av möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannaskap (STK-2023-590)
- Remissmissiv Uppdrag om studentbostadsfrågan (STK-2023-590)
- Förslag till yttrande TN 230829 Utredning av möjliga organisationsform för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannaskap. Remiss av underlagsrapport. fr
- G-Tjänsteskrivelse TN 230829 Utredning av möjliga organisationsformer för en studentbostadsaktör med kommunalt huvudmannaskap

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2023-08-29

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Underlagsrapporten menar att det är allt fler högskolestuderande som läser och bor Malmö men att det samtidigt finns en stor potential att ytterligare ge möjligheter till studenter att både läsa och bo i Malmö om utbudet av bostäder för studerande var större. Idag studerar 14 500 helårsstudenter vid lärosätena i Malmö varav 13 600 vid Malmö universitet. 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.

Under de decennier som Malmö varit högskole- och universitetsort har tillskapandet av studentbostäder inte hållit samma takt som utbyggnaden av utbildningsplatser. Om staden skulle vilja ge högre prioritet åt byggandet och förvaltningen av studentbostäder så kan detta ske inom nuvarande organisation för allmännyttan, eller genom att skapa en särskild studentbostadsorganisation.

Malmö och erbjuder en stor och varierad arbetsmarknad och det kommer sannolikt ske en fortsatt inflyttning till Malmö. Det finns en stor och en på längre sikt växande efterfrågan på mindre lägenheter, och en större konkurrens. Underlagsrapporten menar att det finns anledning att särskilt försäkra sig om att studenter behov av bostäder tillgodoses.

Fler studerande i Malmö skulle ge ökade förutsättningar för företagande och en hållbar tillväxt. Fler studenter som bor i Malmö ökar förutsättningarna för att studenter bor kvar och söker jobb i staden och regionen. Stadslivet berikas med fler studenter. Malmö profilerar sig tydligare som universitetsstad och utbildningsort. Näringslivet får en bredare rekryteringsbas.

Högskolestuderandes behov av bostäder tillgodoses idag dels på den öppna bostadsmarknaden i Malmö, dels genom särskilda studentbostäder. I Malmö bor idag 18 000 helårsstudenter. Av dessa bor 3200 i studentbostäder varav 1400 i MKBs bestånd. Att det finns 3200 studentbostäder på 14 500 helårsstuderande innebär att det finns betydligt färre studentbostäder relativt antalet helårsstudenter jämfört med de flesta andra studentstäder.

I rapporten lyfts att om Malmö skulle ha samma andel studentbostäder relativt antal helårsstudenter så skulle det finnas 5 600 studentbostäder i Malmö jämfört med de 3 200

studentbostäder som finns i dag.

I rapporten lyfts tre olika modeller fram som möjliga alternativ att utreda vidare. I den första modellen får MKB tydligare ägardirektiv att skapa och förvalta studentbostäder. Detta skulle kunna utföras inom ett särskilt affärsområde inom allmännyttan. Det kan också ske genom ett dotterbolag inom det allmännyttiga bostadsföretaget med särskilt ägardirektiv. Det som underlagsrapporten lyfter fram som fördelar här är de omfattande resurser och den kompetens Malmös allmännyttiga bostadsbolag förfogar över. Mot detta anför utredningen att studentbostäder alltid kommer att utgöra en mindre del av allmännyttans bestånd och omsättning, och en affärsmässigt driven allmännyttan kommer att ha huvudfokus på det övriga innehavet av bostäder.

Den andra modellen som lyfts i rapporten är att Malmö stad bildar ett särskilt allmännyttigt studentbostadsbolag. Fördelarna med detta är tydlighet i uppdrag och mål. En särskild studentbostadsorganisation kan fokusera på att bygga och förvalta studentbostäder. Om ett mål är en påtaglig utbyggnad av antalet studentbostäder så kräver detta finansiella resurser och kompetens, i synnerhet om detta ska utföras genom ett allmännyttigt studentbostadsbolag på affärsmässiga grunder.

Den tredje modellen är att en fristående stiftelse bygger och förvaltar studentbostäder. Rapporten diskuterar om MKB:s befintliga bestånd av studentbostäder skulle kunna överlämnas till en sådan stiftelse. Dock finns det ingen sådan stiftelse i dagsläget. En sådan överlämning måste dessutom ske på affärsmässiga grunder.

Underlagsrapporten tar inte ställning för en viss organisationsform utan menar att hur bra eller dåligt en viss organisation fungerar beror på vilka förutsättningar den ges.

Ansvariga

Maria Hultin Enhetschef

Sarah Von Liewen Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör