



Malmö stad

**Fastighets- och gatukontoret**

Datum: 2024-03-21

Ansvarig handläggare: Martin Hedenmo

Ansvarig chef och avdelning/enhet: Fastighetsavdelningen. David Bernstrup

Avdelningschef: Maria Hultin

# Uppdragsbeskrivning. Verktyg och insatser för bostadsbyggande.

## Bakgrund

Takten i bostadsbyggandet i Malmö har gått ned. Samtidigt strävar Malmö stad efter ett blandat bostadsbestånd, ett bostadsbyggande med hög kvalitet, en genomtänkt förtätning av staden, klimatomställning och rimliga boendekostnader. Vilka är förutsättningarna att nå detta? Hur kan staden använda sitt markinnehav som styrmedel?

Malmö stad har länge av olika skäl tillämpat avgäldsreduceringar av de tomträtter som staden erbjuder den som vill bygga på stadens mark. Det kan handla om att uppmuntra blandad bebyggelse eller att främja rimliga hyresnivåer. För de ”Mallbobostäder” som staden anvisat mark för, har villkoret varit bostäder som upplåts med en viss högsta hyresnivå, men där till exempel stadens krav gemensamma utrymmen samtidigt är mer flexibla. Kan reducerade tomträttsavgälder vara ett sätt att upprätthålla bostadsbyggandet, i synnerhet för studenter, äldre och överhuvudtaget grupper med låga inkomster?

## Uppdrag och syfte

Uppdraget utgår från ett uppdrag och ett åtagande i tekniska nämndens budget för 2024. Det första har en bred ansats:

”Fastighets- och gatukontoret får i uppdrag att analysera vilka förutsättningar, verktyg och insatser som skulle kunna stimulera en variation av mindre och större aktörer som bygger i staden med syfte att öka byggtakten, öka diversifieringen, kvaliteten, bidra till förtätningen, påskynda klimatomställningen och sänka priserna.”

Det andra handlar specifikt om reducerade tomträttsavgälder.

”Fastighets och gatukontoret åtar sig att under året utreda hur rabatterad tomträtt kan användas för att möjliggöra ett fortsatt bostadsbyggande med blandade bostadsformer i Malmö, med fokus på bostäder för äldre, studenter och Malmöbor med låga inkomster ska kunna efterfråga fler bostäder”.

Uppdraget och åtagandet är nära kopplade till varandra och kommer därför att utföras gemensamt. Det handlar om att finna och värdera effektiviteten av olika styrmedel kopplade till förvaltningens ansvarsområde: utvecklingen av bostadsbyggandet utifrån stadens markinnehav. Särskilt ska förvaltningen titta på hur staden kan använda reducerad tomträttsavgäld för att nå angivna mål.

### Hur ska uppdraget utföras?

1. Som utgångspunkt beskrivs vilka styrmedel staden använder idag för att främja bostadsbyggandet, kopplat till stadens markinnehav. Staden kan sälja mark till byggaktörer som önskar bygga, och då träffa överenskommelser om sociala insatser. Malmö stad kan upplåta mark med tomträtt, och då sätta fördelaktiga villkor för tomträttsavgälden, om fastighetsägaren väljer att bygga hyresrätter. Staden kan, inom de gränser som sätts av plan- och bygglagen, komma överens om kostnadsfördelning beträffande allmän platsmark med byggherrar som vill bygga på egen mark. Staden kan göra det intressantare att investera i ett område genom olika insatser för att göra stadsmiljön mer attraktiv, t ex genom att avsätta mark för park, lekplatser och odlingslotter. Särskilt tittar vi på hur staden använder reducerad tomträttsavgäld.
2. Vilken effekt bedömer förvaltningen att de olika styrmedlen har? En viktig aspekt av detta är vilken vikt markkostnaderna har för byggherrens samlade produktionskostnader och investeringsbeslut. Hur stor andel av de totala produktionskostnaderna utgörs av rena markkostnader? En annan aspekt är vilket handlingsutrymme staden har juridiskt utan att riskera att gynna enskilda och att åtgärderna därmed inte är förenliga med EU:s statsstödsregler eller kommunallagen.

Vad säger erfarenheten? Även här tittar förvaltningen särskilt på reducerad tomträttsavgäld. Här är det viktigt att bedöma effekten mot mål i relation till kostnad, liksom i jämförelse med andra styrmedel. När staden har använt reducerad tomträttsavgäld som styrmedel så har detta skett i ett visst konjunkturläge, under en viss statlig bostadspolitik, med eller utan investeringsstöd, och i ett visst ränteläge. I Mallboprojektet har reducerad tomträttsavgäld kombinerats med andra villkor vad gäller bl. a boarea och utformning för att göra det attraktivt för byggherrar att

investera i bostäder med rimliga hyror. Det är svårt att entydigt bedöma vilken effekt ett visst styrmedel haft, och att förutsäga vilka effekter det kan ha under andra omständigheter. Kostnaderna kan vara lättare att bedöma än effekterna på bostadsbyggandet, där det snarare handlar om antaganden och sannolikheter. Finns det erfarenheter från andra kommuner?

3. Utifrån erfarenheter och bedömningar av möjliga effekter av att tillämpa nya styrmedel eller styrmedel på ett nytt sätt, diskuterar förvaltningen hur staden mer effektivt kan använda markinnehavet för att möjliggöra fler bostäder. Här finns ett antal förslag som tagits fram tidigare som förvaltningen kan fördjupa diskussionen kring:

- en mer konsekvent användning av jämförelseförfarande vid markanvisningar, i enlighet med nuvarande markanvisningspolicy.
- erbjudet pris som en bedömningsfaktor vid jämförelseförfarande
- reducerad tomträttsavgäld riktad mot mark avsedd för studentbostäder, äldreboende etc.
- erbjudande del av stadens exploateringsvinst vid tomträttsinnehavares avstående av del av tomträttsfastighet för t ex förtätning
- kopplade markanvisningar
- uppmuntra andra slags byggaktörer, gemenskapsboende etc.

Här måste ske en bredare diskussion över förvaltningsgränserna, såsom intervjuer, workshops etc. Hur kan staden fortlöpande följa upp tillämpningen av olika styrmedel?

Samarbete och utbyte sker med motsvarande projekt på stadsbyggnadskontoret.

### Tidplan

April: uppdrafsbeskrivningarna presenteras i tekniska nämndens arbetsutskott

September: rapportering i delårsrapport

December: muntlig presentation i tekniska nämnden

Februari: rapportering i årsanalys

I april presenteras uppdrafsbeskrivningarna i tekniska nämndens arbetsutskott. En första skriftlig rapportering till nämnden görs i delårsrapport 2024. I december görs en muntlig presentation i tekniska nämnden inför slutrapportering i årsanalys 2024.