



Bostadsförsörjningsprogrammet har tagits fram av tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och stadskontoret:

Susanne Käper Stadsbyggnadskontoret  
040-342385, [susanne.kasper@malmose.se](mailto:susanne.kasper@malmose.se)

Hampus Trelid Fastighetskontoret  
040-341727, [hampus.trellid@malmose.se](mailto:hampus.trellid@malmose.se)

Jan Haak Stadskontoret  
040-341181, [jan.haak@malmose.se](mailto:jan.haak@malmose.se)

Agneta Holmberg Stadsbyggnadskontoret  
040-342305, [agneta.holmberg@malmose.se](mailto:agneta.holmberg@malmose.se)

Inger Sellers Stadsbyggnadskontoret  
040-34 223 25, [inger.sellers@malmose.se](mailto:inger.sellers@malmose.se)

# BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2006-2009

<b>INLEDNING OCH UPPLÄGG</b>	<b>3</b>
<b>STYRDOKUMENT</b>	<b>5</b>
NATIONELLA STYRDOKUMENT	5
EKONOMISKT STÖD	5
KOMMUNALA STYRDOKUMENT	6
BOSTADSPOLITISKA MÅL	6
VÄLFÄRD FÖR ALLA-det dubbla åtagandet	6
ÖVERSIKTSPLANEN	6
KOMMUNALA REDSKAP	7
<b>BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2006-2009</b>	<b>8</b>
OMVÄRLDSFÖRÄNDRINGAR	8
BOSTADSBYGGANDE ÖVER TIDEN	8
FAKTORER SOM PÅVERKAR DEN FRAMTIDA BOSTADSEFTERFRÅGAN	10
ORGANISATION	12
PRIORITERADE FRÅGOR	12
PLANERINGSUNDERLAG	13
SMÅHUSBYGGANDE	13
BETALNINGSVILJA	13
BOENDESEGREGATION	14
KOMMUNAL SERVICE	14
PLANERADE UTBYGGNADSOMRÅDEN	15
<b>BOSTADSPLANERING 2003-2005 - MÅLUPPFYLLELSE</b>	<b>16</b>
ALLMÄNT, faktabaserad måluppföljning	16
STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN	18
STIMULERING AV RÖRLIGHETEN PÅ BOSTADSMARKNADEN	19
BOSTADSFÖRSÖRJNING SOM TILLVÄXTFAKTOR I REGIONEN OCH MALMÖ	23
BOSTADSFÖRSÖRJNING SOM VÄLFÄRDSFAKTOR	24
UTVECKLING AV METODER FÖR BOSTADSPLANERING	28



## INLEDNING OCH UPPLÄGG

Malmö fungerar tillsammans med Lund som tillväxtmotor för Sydvästskåne, Skåne och Öresundsregionen. Från tillväxtsynpunkt är det avgörande att det finns en fungerande bostadsmarknad. Det måste finnas attraktiva bostäder att erbjuda både dem som flyttar till regionen och den nuvarande befolkningen. Det är också viktigt att det finns ett välfärdstänkande när det gäller bostadsförsörjningen för att Malmö ska bli en attraktiv stad att leva i.

Malmö kommuns kortsiktiga mål för bostadsförsörjningen är att uppfylla ambitionen i Välfärd för alla-programmet, d v s att det ska byggas minst 1 000 bostäder per år under perioden 2004 – 2008. På längre sikt är strävan att ha en så god markförsörjning för olika boendeformer att bostadsproduktionen uthålligt kan bibehållas på åtminstone denna nivå.

Bostadsförsörjningsprogrammet, som görs vartannat år, ska visa riktlinjerna för kommande arbete. Med utgångspunkt från tidigare års arbete och erfarenheter har i programmet för åren 2006-2009 särskilt lyfts fram angelägna frågor för att en god bostadsförsörjning ska åstadkommas.

Stor vikt har lagts vid uppföljning av de bostadspolitiska målen samt Välfärd för alla-programmet för perioden 2003-2005. Uppföljningen redovisas utifrån fyra strategiska målområden för bostadsförsörjningen. Varje strategisk målområde analyseras utifrån de bostadspolitiska målen och målen i Välfärd för alla-programmet. Till målen har olika uppdrag kopplats och resultatet och konsekvenser av dessa redovisas.



## **STYRDOKUMENT**

Bostadsförsörjningsplaneringen regleras genom nationella och kommunala styrdokument.

### ***NATIONELLA STYRDOKUMENT***

Regeringen avser att överlämna en bostadspolitisk proposition till riksdagen under 2006. Ett flertal uppdrag har delats ut vars resultat ska ligga till grund för propositionen.

Den 1 januari 2001 lanserade regeringen en ny Bostadsförsörjningslag (2000:1383). Lagen innebär att varje kommun är skyldig att planera för och att skapa goda förutsättningar för kommuninvånarnas boende. Regeringen tillsatte i maj 2005 en arbetsgrupp för att göra en översyn av bostadsförsörjningslagen och föreslå åtgärder som tydliggör och konkretiserar kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Arbetsgruppen ska även lägga förslag om skyldighet för kommunerna att ge information om var och hur en bostad kan sökas. Ambitionen är att underlaget ska överlämnas till regeringen under våren 2006.

Regeringen tillsatte 2002 en parlamentarisk kommitté för att se över plan- och bygglagstiftningen. Kommitténs uppdrag är bl.a. att lämna förslag på hur kraven för en god miljö, byggande av bostäder, etablering av handel och näringsliv kan ske i ett långsiktigt hållbart perspektiv, och hur samordningen med andra lagar bl.a. miljöbalken kan förstärkas ytterligare. PBL-kommitténs slutbetänkande lämnades i slutet av september 2005 (SOU 2005:77).

I den ungdomspolitiska propositionen (prop 2004/05:2) har regeringen gjort bedömningen att en nationell bostadssamordnare inrättas för att ta fram förslag som underlättar ungdomars inträde till bostadsmarknaden. En nationell bostadssamordnare för ungdomars inträde på bostadsmarknaden utsågs av regeringen i mars 2005.

Regeringen fattade den 18 november 2004 ett beslut om att ge Statens bostadskreditsnämnd (BKN) i uppdrag att utreda förutsättningarna för att förbättra möjligheterna för ungdomar att förvärva eller hyra en egen bostad. I uppdraget ingick att analysera de problem och hinder av olika art som finns för att ungdomar ska kunna få tillgång till rimliga bostäder, att identifiera och analysera olika alternativ samt att lämna förslag på åtgärder. Uppdraget redovisades till Regeringskansliet i slutet av april 2005. BKN förslår där bl.a. att en hyresgaranti ska införas som ska utfärdas av bostadsförmedlingen om kommunen bedömer att det behövs för att den bostadssökande ska kunna erhålla ett hyreskontrakt. BKN förslår även att regeringen inför statliga kreditgarantier vid förvärv av bostad.

Sedan den 1 januari 2004 gäller nya regler om s.k. tredimensionell fastighetsbildning. Tredimensionell fastighetsbildning innebär att det är möjligt att avgränsa en fastighet i höjd- och djupled; fastigheten behöver alltså inte omfatta någon del av markytan. Regeln innebär ett underlättande att uppföra våningsplan för bostäder på befintliga byggnader med kontor och handel.

### ***EKONOMISKT STÖD***

Staten stimulerar byggandet genom olika slags subventioner bl.a. genom en särskild investeringsstimulans för ökad produktion av hyresrätter med maximalt 70 m<sup>2</sup> boyta och studentlägenheter. I praktiken innebär det en momssänkning från 25 procent till 6 procent och gäller

t.o.m. 31 december 2006. Vidare ges räntebidrag till ny- och ombyggnad av hyres- och bostadsrätter. Statens bostadskreditnämnd beslutar om kreditgarantier till ny- och ombyggnad av bostäder samt lån för ombildning till kooperativa hyresrätt.

Den 8 september 2005 överlämnade arbetsgruppen för ny bostadsfinansiering sin rapport till regeringen. Rapporten innehåller förslag om statens roll i framtida bostadsfinansiering.

## **KOMMUNALA STYRDOKUMENT**

Arbetet med att realisera bostadsförsörjningsprogrammet tar sin utgångspunkt i tre centrala styrdokument: Valfärd för alla – det dubbla åtagandet (VFA), översiktsplan för Malmö samt Malmö stads bostadspolitiska mål. Genomslagskraften av dessa tre styrdokument påverkas i sin tur av statliga regleringar och det rådande konjunkturläget.

## **BOSTADSPOLITISKA MÅL**

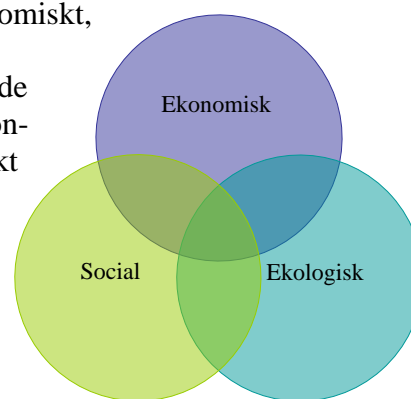
De bostadspolitiska målen ligger till grund för beslut om åtaganden för bostadsförsörjningen i Malmö. Målen revideras inför varje ny mandatperiod och följs upp två gånger per år i "Lägesrapport över bostadsbyggandet i Malmö". Målen beskrivs under avsnittet "Strategiska målområden".

## **VÄLFÄRD FÖR ALLA-det dubbla åtagandet**

Kommunfullmäktige beslutade den 25 mars 2004, att anta ett övergripande kommunövergripande handlingsprogram innehållande två parallella uppdrag. I uppdraget ingår, att å ena sidan svara för malmöbornas generella välfärd och å andra sidan fungera som tillväxtmotor i regionen. När det gäller bostadsfrågorna hanteras dessa i arbetsgruppen för boende och mötesplatser som formulerat ett huvudmål om att 5 000 nya bostäder ska byggas i Malmö fram till år 2008, motsvarande ett tillskott om 1 000 bostäder per år. Målen för VFA-Bostäder-mötesplatser beskrivs under avsnittet "Strategiska målområden".

## **ÖVERSIKTSPLANEN**

Malmö ska vara en attraktiv stad för boende, verksamma och besökande samtidigt som utvecklingen ska vara hållbar i ekonomiskt, socialt och ekologiskt perspektiv. Översiktsplanens grundläggande målbild är att Malmö ska utvecklas till en betydande del av Öresundsregionen, en stad med intensiva omvärldskontakter, hög kunskapsnivå, stabil sysselsättning och ekologiskt anpassat boende i en region med Öresund i centrum och rika fritids- och rekreationsmöjligheter. Malmö ska också bidra till en mer hållbar samhällsutveckling. En av flera förklaringar till begreppet hållbarhet är att nuvarande generation inte ska äventyra kommande generationers möjligheter till ett gott liv. Omsorg om det ekologiska systemet måste kombineras med omsorg om människors försörjningsmöjligheter och livskvalitet.



HÅLLBARHETSPERSPEKTIVET

Översiktsplanen är ett av kommunens viktigaste strategiska dokument som drar ut riktlinjer för beslut i plan- och bygglovsfrågor. En av de viktigaste funktionerna för översiktsplanen är att tjäna som underlag och ledning för efterföljande planering. Avsteg från översiktsplanen kan göras när förutsättningarna ändras och nya bedömningar görs. Uppföljning av hur den



fortsatta planeringen följer översiktsplanens intentioner bidrar till att belysa hur väl översiktsplanen fungerar i detta avseende och hur aktuell den är.

Åren 2000–2004 har 3 300 bostäder påbörjats, varav omkring 2 000 st i de områden som i översiktsplanen anges som primära utbyggnads- och omvandlingsområden. Drygt 900 lägenheter har påbörjats i omvandlingsområdet Västra Hamnen och lika många i nyexploateringsområden som Bunkeflostrand, Klagshamn, Riseberga och Södra Sallerup. Övriga byggstarter utgörs av små och medelstora förtätningsprojekt i stadsbebyggelsen samt spritt småhusbyggande.

## **KOMMUNALA REDSKAP**

Kommunen har ett antal kraftfulla hjälpmedel till sitt förfogande för att främja bostadsförsörjningen. Det är för det första det kommunala planmonopolet enligt Plan- och bygglagen, PBL. Med stöd av planmonopolet har kommunen det samlade ansvaret för översiktsplane- och detaljplanarbetet som i sin tur styr användningen av mark, vatten och bebyggelseutveckling i staden. För det andra mark- och exploateringsavtal som innebär att Malmö stad genom avtal kan ställa villkor om kommande inriktning på byggandet, storlekar och formerna för upplåtelse. För det tredje kan kommunen genom att ha god planberedskap se till att det finns byggbar mark när marknaden efterfrågar detta.

Därtill är det allmännyttiga bostadsföretaget, MKB, med sina dryga 30 procent av hyresmarknaden en viktig aktör på bostadsmarknaden. Genom ett tydligt ägardirektiv har kommunfullmäktige fastställt krav på de resultat MKB ska åstadkomma för att en ansvarsfull och balanserad nyproduktion och förvaltning ska komma till stånd.

# BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM 2006-2009

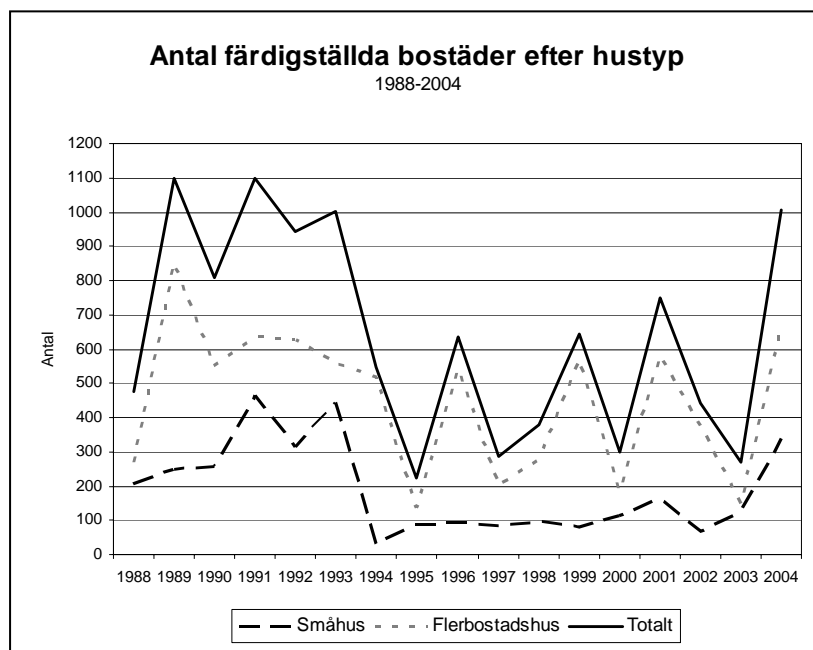
## OMVÄRLDSFÖRÄNDRINGAR

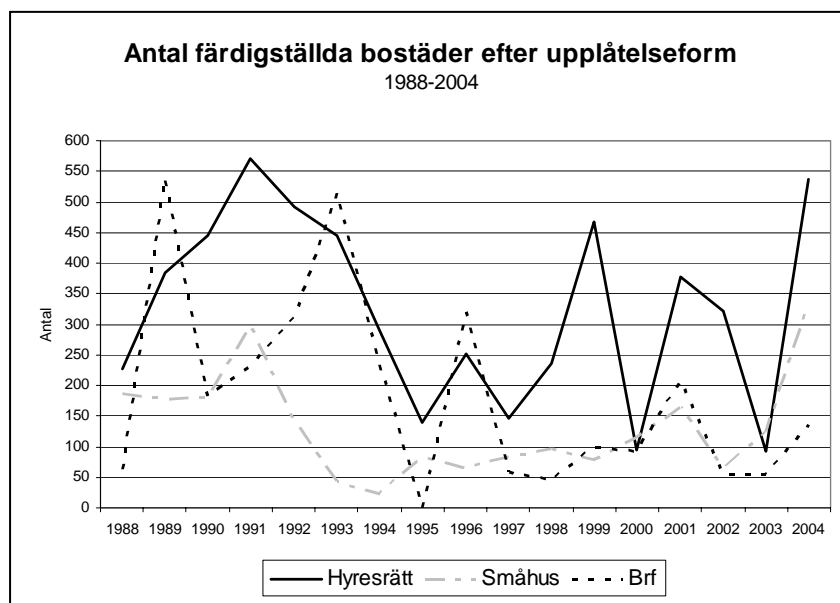
Bostadsprisernas snabba ökning de senaste tio åren förklaras av att utbudet varit lågt samtidigt som efterfrågan ökat i takt med att hushållens inkomster förbättrats. En ökad köpkraft i kombination med ett gynnsamt ränteläge har haft stor betydelse för efterfrågan på bostäder och för betalningsförmågan bland hushållen. Den beräknade nyproduktionen i Malmö väntas de närmaste åren ligga på en fortsatt hög nivå på 1000 - 1300 lgh/år. Med hänsyn tagna till befolkningsökningen börjar därför bostadsmarknaden bli alltmer balanserad.

En arbetsgrupp inom regeringskansliet lämnade i september 2005 en rapport av det nuvarande systemet för bostadsfinansiering, subventioner och bostadsmarknadens kapitalförsörjning. Statens roll i den framtida bostadsfinansieringen kommer att på kort och lång sikt påverka bostadsproduktionens nivå och inriktning. I regeringens finansplan konstateras betydelsen av att fortsätta byggandet av hyresrätter, att ungdomar kommer in på bostadsmarknaden samt att tillgänglighetsanpassa det befintliga bostadsbeståndet.

## BOSTADSBYGGANDE ÖVER TIDEN

Bostadsbyggandet i Sverige sjönk kraftigt i början av 1990-talet till följd av lågkonjunktur, höga realräntor och minskade subventioner. I Malmö sjönk byggandet åren 1993-2000 med i genomsnitt drygt 400 lägenheter per år. Bostadsbyggandet har därefter åter tagit fart. Fördelningen mellan olika hustyper är relativt jämn och när det gäller produktion av hyresrätter har denna väsentligt ökat de senaste två åren.





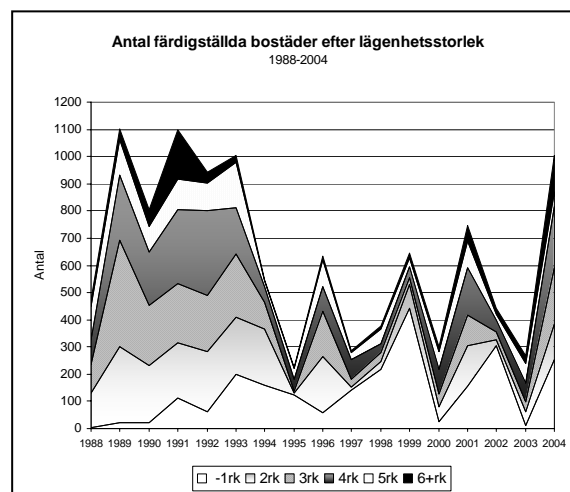
Bostadsefterfrågan i Malmö, men även i större delar av Skåne har sedan andra hälften av nittio-talet fram till idag successivt ökat.

Ett mått på efterfrågan är antalet nya invånare per lägenhet. För Malmös del har detta inneburit att man har gått från en situation med ett överskott på bostäder under 1980-talet till en omvänd situation. Lågt bostadsbyggande i kombination med ett ökat befolkningsunderlag har bidragit till denna utveckling. Antalet nya invånare per lägenhet ökade under första halvan av nittio-talet då det som mest gick över 7 personer per nyproducerad bostad i Malmö.

#### Beräknad nyproduktion i Malmö 2005-2008

	2005	2006	2007	2008
Flerbostadshus	950	955	753	937
Småhus	308	234	492	529
<b>Totalt</b>	<b>1 258</b>	<b>1 189</b>	<b>1 245</b>	<b>1 466</b>

Källa: Malmö stad, stadskontoret 2005



Sedan 2000 har situationen förbättrats. Idag innebär det att boendetätheten minskat till strax under en balanserad marknad motsvarande 2,1 invånare per nyproducerad lägenhet. Förklaringen till det ökade antalet nyproducerade bostäder är en kombination av högkonjunktur, ökade reala disponibla inkomster samt ett gynnsamt ränteläge. Bygandet de kommande tre åren beräknas i genomsnitt till 1000 - 1 300 lägenheter per år.

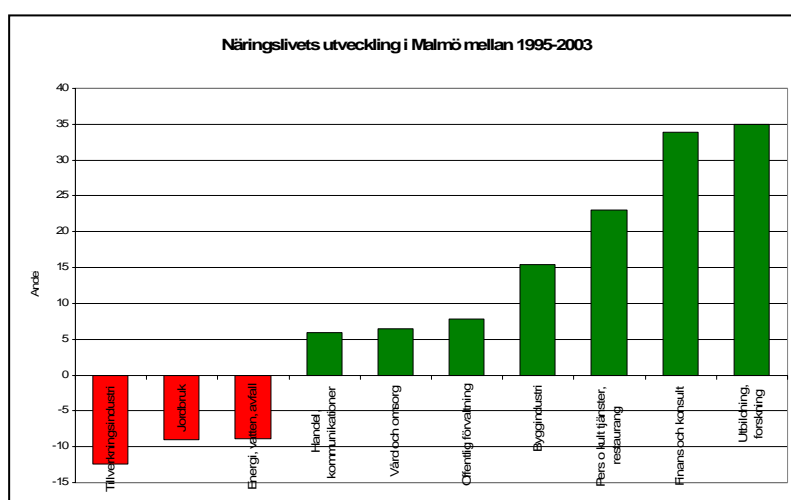
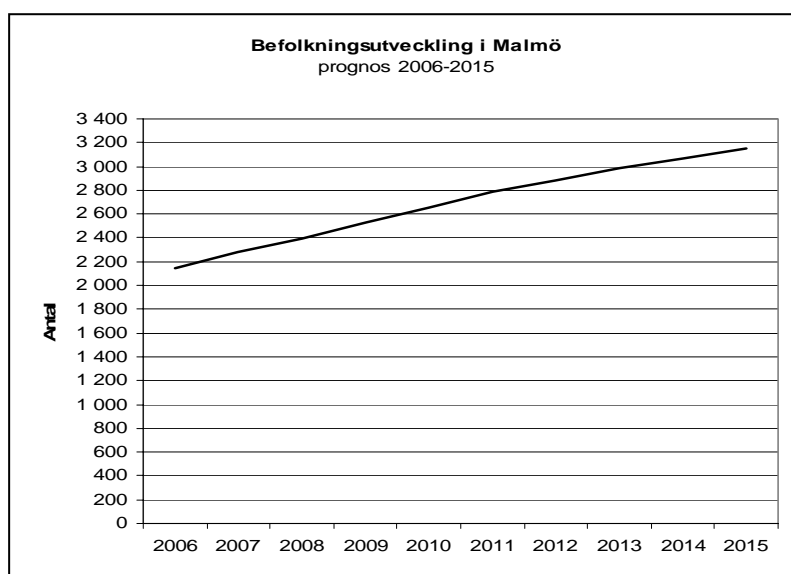
# FAKTORER SOM PÅVERKAR DEN FRAMTIDA BOSTADSEFTERFRÅGAN

## Lokal bostads- och arbetsmarknad

Den regionala bostads- och arbetsmarknadsutvecklingen hör nära ihop och påverkar efterfrågan på bostäder inte minst gäller det för Malmö som regioncentrum. Förr flyttade arbetskraften dit det fanns arbetstillfällen. Idag är bilden betydligt mer komplex. Många bor idag i en kommun och arbetar i en annan. I takt med att kommunikationsmöjligheterna blivit bättre har också arbetspendlingens riktning och styrka expanderat. Denna expansion har samverkat till att arbetsmarknadens lokala upptagningsområde blivit större och bättre eftersom utbudet av arbetskraft och efterfrågan bättre kunnat tillgodoses genom sammanflätning av kommuner. I Skåne har antalet lokala arbetsmarknader gått från nio stycken år 1980 till tre år 2003. Den framtida efterfrågan påverkas därför i hög grad av den lokala marknadens ekonomiska förutsättningar för tillväxt i olika former men även av andra faktorer som hur vi värderar boendet beroende på var i livscykeln vi befinner oss. När det gäller kommunens planeringsförutsättningar för bostadsbyggandet måste hänsyn tas till såväl befolkningsutveckling som näringslivsperspektiv.

När det gäller tillväxt ur ett befolkningsperspektiv finns det samband mellan de kommuner som har en positiv nettoinflyttning och efterfrågan på bostäder. Enligt den nu gällande befolkningsprognosen för Malmö kommer befolkningen i genomsnitt att öka med dryga 2 500 inv/år. Beräknat som antal nya invånare och antal färdigställda bostäder skulle det innebära att närmare 1 200 nya bostäder behöver produceras för att inte boendtätheten ska öka.

Näringslivet i Malmö har under hela nittioalet genomgått stora förändringar. Sedan 1995 har antalet nya arbetstillfällen ökat med närmare 12 500. Stadens handels- och tjänstesektor har under perioden ytterligare förstärkts och med ett kraftfullt växande inslag har finans och företagstjänster samt utbildning och forskning inneburit nya möjligheter och utmaningar för Malmö. Utvecklingen av arbetsmarknaden, infrastruktursatsningar, bostadsbyggandet och integrationen i Öresundsregionen är några faktorer som sammantaget kommer att påverka tillväxttakten för Malmö.



### **Prisutveckling på bostäder**

En av anledningarna till att priserna på bostäder fortsatt att stiga är det låga ränteläget. För tio år sedan var Riksbankens styrränta, reporäntan, satt till 8 % medan den idag har den historiskt låga nivån på 1,5 %. Den låga takten på byggandet de senaste åren i kombination med en ökad efterfrågan och ett lågt ränteläge har därför sammantaget lett till att bostadspriserna stigit påfallande. I Malmö kostar ett småhus i genomsnitt 2,3 miljoner kronor, en ökning motsvarande dryga 115 % sedan 1996. Motsvarande siffra för Skåne är 1,4 miljoner kronor eller 92 %.

Generellt sett vet man att räntekänsligheten är större i storstadsområden där huslånen redan är höga. Hushållens betalningsförmåga att hantera räntehöjningar varierar men en höjning skulle få ett snabbt genomslag på de rörliga bolånen och därmed öka trycket på hushållens ekonomi. Enligt Riksbankens bedömning skulle en fördubbling av bolåneräntan från tre till sex procent innebära för ett hushåll som lånat 1 miljon kronor efter avdrag, att boendekostnaden årligen skulle stiga med 21 000 kronor. Att räntorna under en tid framöver kommer att hållas på en relativt sett historisk låg nivå råder dock ingen större tvekan om. Framtiden är dock svårbedömd varför en viss försiktighet råder. Den nuvarande låga styrräntan kommer enligt Riksbanken att stimulera till fortsatta investeringar, konsumtion och ett fortsatt byggande, och som i sin tur kommer att påverka inflationen att snabbare återgå till Riksbankens mål om 2 procent.

### **Utvecklingen på bygg- bostads- och kreditmarknaden**

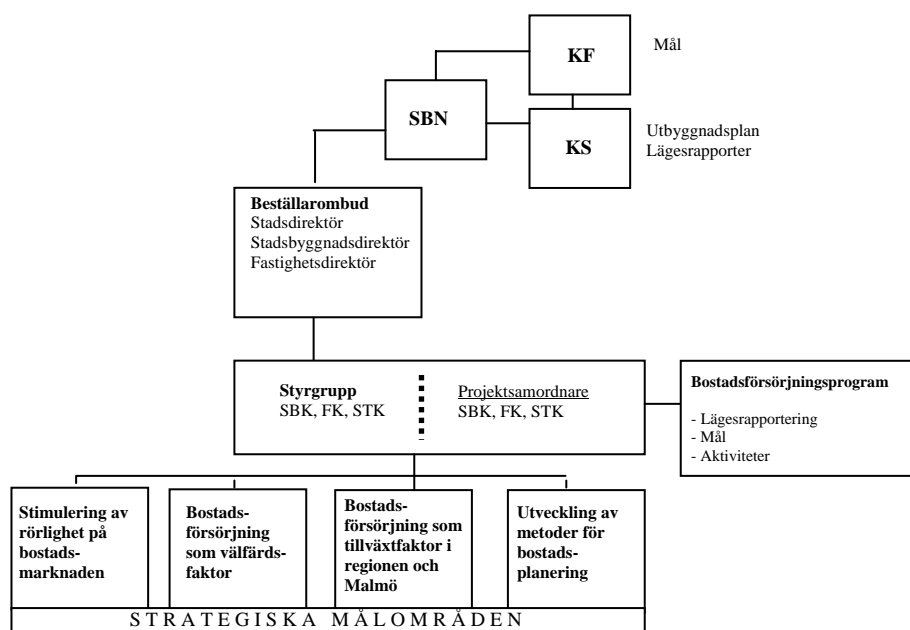
Enligt Boverkets indikatorer från september 2005 kommer bostadsbyggandet fortsätta att öka. Förutsättningarna i ekonomin förväntas vara fortsatt goda under de närmaste åren med en fortsatt konjunkturuppgång, stigande disponibla inkomster och mycket låga räntor. Boverket räknar med att bostadsbyggandet kommer att öka starkt i sydvästra delarna av landet – i Halland, Västra Götaland och Skåne län – samt i Uppsala län.

Småhuspriserna fortsätter att stiga i landet. Tillväxttakten avtog något under årets två första kvartal i Stormalmö (enligt SCB:s definition är Stormalmö SSSV + Skurup), men har sedan ökat igen.

## ORGANISATION

Det finns flera kommunala aktörer som arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Bostadsförsörjningsprogrammet tas fram i samarbete mellan stadsbyggnads-, fastighets- och stadskontoren. Detta program görs vartannat år och lägesrapporter redovisas varje halvår. Dessutom görs det utredningar framför allt inom de fyra målområdena som beskrivs i figuren. Dessa utredningar kommer kort att beskrivas i avsnittet Bostadsplanering 2003-2005 - Måluppfyllelse.

Målet med bostadsförsörjningsorganisationen är att samordna resurserna inom de förvaltningar som arbetar med närliggande frågor avseende bostadsförsörjningen.



## PRIORITERADE FRÅGOR

Det är de bostadspolitiska målen och målen i Välfärd för alla – det dubbla åtagandet som ligger till grund för kommunens bostadsplanering. De målen presenteras längre fram i programmet. Med hänsyn till de senaste årens utredningar och erfarenheter vill vi särskilt lyfta fram några problemområden, som vid sidan om kommunens styrande dokument särskilt bör belysas.

## **PLANERINGSUNDERLAG**

Kommunen har det yttersta ansvaret för samhällsutbyggnaden. Därför åligger det kommunen att hitta bra samarbetsformer med alla aktörer för att detta ska kunna fungera så smidigt som möjligt. Det görs ofta för optimistiska bedömningar av byggstarter, utbyggnadsvolymer och färdigställande i större projekt och ombyggnadsområden. Denna osäkerhet får till följd att planeringen av t ex kommunal service i dessa områden kompliceras, samt att även privata aktörer avvaktar med sina aktiviteter.

Om man gemensamt kan åstadkomma mer realistiska bedömningar av de stora utbyggnadsområdenas utveckling så kan planeringen av samhällsservice blir bättre. Dessutom är det rimligt att ”nybyggarna” i dessa områden ska kunna lita på kommunens intentioner och ambitioner vad gäller genomförandefrågor för hela utbyggnadsområdet.

En modell kan vara att det för större utbyggnadsområden utses en samordnare som ansvarar för att helhetsbilden avseende utbyggnadsprocessen och enskilda detaljplaners process till färdigställande tydliggörs. Detta kan då bli en gemensam utvecklingsstrategi för området. Målet är att alla aktörer ska kunna känna sig trygga i och känna sig delaktiga i samhällsutbyggnaden.

## **SMÅHUSBYGGANDE**

Det är viktigt att kommunen har tillräckligt med mark för småhusbyggande, både för grupp- och husbebyggelse och för tomter. Det ska vara möjligt för dem som efterfrågar denna bostadstyp att bo kvar i kommunen. Dessutom visar de flyttkedjestudier som kommunen tagit fram att denna bostadstyp ger längst flyttkedjor dvs flest bostäder ledigställs för varje nyproducerat småhus.

Kommunens ambitioner har varit att det åtminstone ska vara möjligt att bygga 300-400 småhus per år och att ca 100 småhustomter bör kunna tas fram. Stadsbyggnadskontoret kommer tillsammans med fastighetskontoret att se över tillgången på mark för småhusbebyggelse så att målet framöver kan uppnås.

Malmö har stora sammanhängande villaområden och det bör i sammanhanget diskuteras om det är aktuellt att hitta nya lägen för sådana områden.

## **BETALNINGSVILJA**

Kommunen har tagit initiativ till en studie som beskriver betalningsviljan för fem utbyggnadsområden i kommunen (Väster om Kalkbrottet, Norra Sorgenfri, Hyllievång, Norr om stadsdelsparken i Västra Hamnen, Gyllins trädgård).

Studien bekräftar bl.a. att den planering som sker idag ligger väl i linje med resultatet från den utredning som är gjord. Dock är det viktigt att befästa de kvaliteter som respektive område ska ha. Kvaliteter som t.ex. att bo i anslutning till grönområde/park värderas mycket högt och det är viktigt att i de områden där kommunen framhåller just dessa kvaliteter också planering och genomförande sker i ett tidigt skede. En konsekvens av den studie som gjorts bör således vara att avgöra vilka kvaliteter varje utbyggnadsområde bör ha som är värdehöjande och bidrar till att göra områdena attraktiva.

## **BOENDESEGREGATION**

Boverket har på regeringens uppdrag tagit fram förslag till indikatorer för integration i boendet och boendesegregation och ska följa och belysa vilka insatser som görs i segregerade bostadsområden. Boverket ser inte integration och segregation som varandras motsatser, utan som två relaterade begrepp. Integration rör samhällets tillstånd och olika gruppers förhållande till samhället, medan segregation har en tydlig rumslig koppling och handlar om att befolkningsgrupper är avskilda från varandra. Boendesegregation är allvarlig och ett hinder för integration när vissa områden inte kan uppfylla de behov som de boende har för sitt vardagsliv.

Enligt Boverkets rapport "Välkommen till bostadsmarknaden – en lägesrapport om integration" (augusti 2005) har människor med utländsk bakgrund sämre möjligheter att komma in på bostadsmarknaden, göra boendekarriär, få inflytande över sin bostad samt bo i attraktiva boendemiljöer än människor med svensk bakgrund. Man ser dessutom inte några tecken på att detta håller på att förändras.

Boverket menar att ansvaret för att främja integration på bostadsmarknaden är både nationellt och kommunalt. Även bostadsföretagen har en viktig roll att spela i detta arbete. Det är nödvändigt att arbeta med att förbättra boendemiljön i de mindre attraktiva områdena och på så sätt bidra till mer jämlika förhållanden och välfungerande områden där människor vill bo kvar och kan känna stolthet över sitt boende.

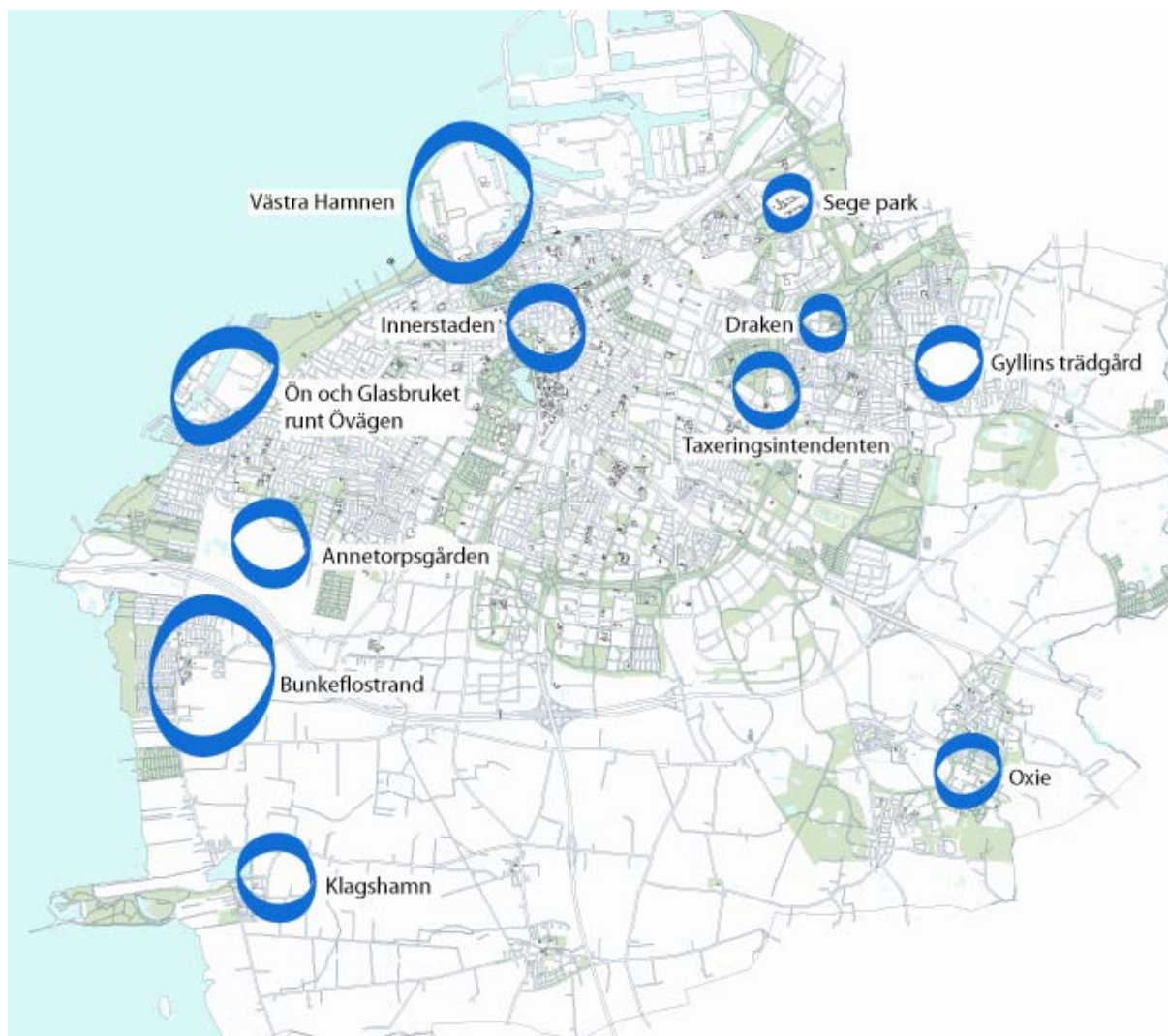
Det är viktigt att på olika sätt motverka boendesegregationen i kommunen och att fortsätta det goda arbete som påbörjats på flera håll. Enligt de bostadspolitiska målen ska det finnas god tillgång på ett varierat utbud av bostäder och vid byggandet av nya bostäder bör detta också fortsättningsvis beaktas. Det bör dessutom inte finnas några bostadsområden i Malmö som objektivt kan betraktas som mindre attraktiva. Det finns exempel som visar hur man kan arbeta med t.ex. miljonprogramsområden för att få till stånd mindre segregerade områden. Sådana exempel ska presenteras i kommande lägesrapporter.

## **KOMMUNAL SERVICE**

Med det ökade bostadsbyggandet under de senaste åren har också behovet av kommunal service ökat. Den tidigare kunskapen om hur utbyggnaden av bostäder och service samordnas har gått förlorad under de år när bostäder inte byggdes. Problematiken har dock uppmärksamats och arbetet har påbörjats med att se över riktlinjer för dimensioneringen av kommunal service i utbyggnadsområden.



## PLANERADE UTBYGGNADSOMRÅDEN



*Grova uppskattningar i utbyggnad och planering de närmaste åren*

	<b>Fh</b>	<b>Sh</b>
<b>Västra Hamnen</b>	<b>2000</b>	<b>40</b>
<b>Innerstaden</b>	<b>950</b>	
<b>Annetorpsgården</b>	<b>900</b>	
<b>Bunkeflostrand</b>	<b>1100</b>	<b>1500</b>
<b>Klagshamn</b>	<b>200</b>	<b>650</b>
<b>Sege park</b>	<b>450</b>	
<b>Oxie</b>	<b>150</b>	<b>550</b>
<b>Gyllins trädgård</b>	<b>200</b>	<b>500</b>
<b>Draken</b>	<b>300</b>	
<b>Taxeringsintendenten</b>	<b>600</b>	
<b>Ön och Glasbruket</b>	<b>1500</b>	<b>250</b>

# BOSTADSPLANERING 2003-2005 - MÅLUPPFYLLELSE

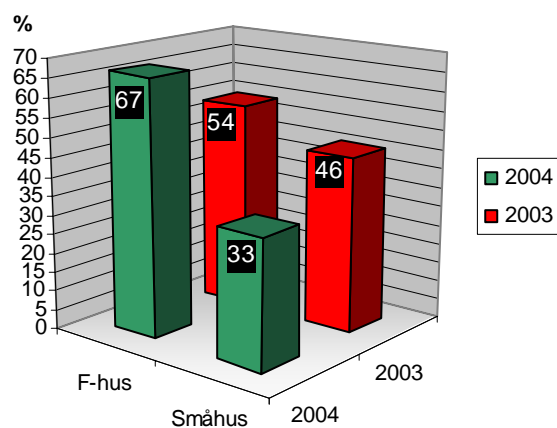
## **ALLMÄNT, faktabaserad måluppföljning**

De bostadspolitiska målen anger färdriktningen för bostadsfrågorna i Malmö. Två gånger per år följs kommunens arbete upp genom lägesrapporter och inför varje ny mandatperiod revideras målen efter nya förutsättningar och behov. De befintliga målen har en karaktär av politisk ambition snarare än att de är tidssatta eller mätbara. Vid uppföljningen måste därför indikatorer tas fram som på olika sätt kan beskriva vad som åstadkommit och om utvecklingen går åt rätt håll. Till de bostadspolitiska målen har därför strategiska målområden och projekt kopplats på som beskriver prioriteringar inom respektive målområde.

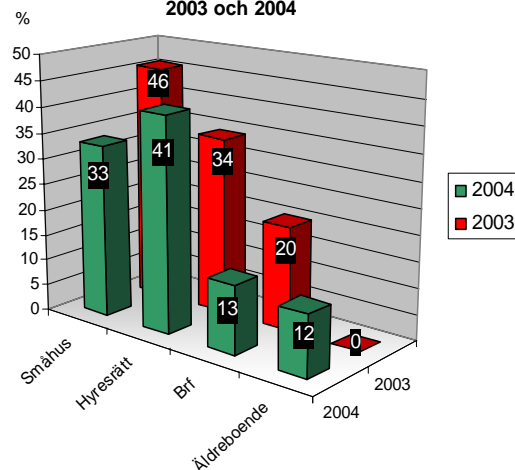
När det gäller kvantifierbara mål att bostadsbyggandet ska kännetecknas av allsidighet avseende hustyper, upplåtelseformer och storlekar kan det konstateras att nivån på bostadsbyggandet varit alltför låg under lång tid. Visserligen är inte nivån på bostadsbyggandet ett mål i sig - snarare ett medel - men förutsättningarna för att kunna verka för en socialt inriktad bostadspolitik är att det finns tillräckligt med bostäder och att nyproduktionen i såväl antal som geografiskt är allsidig. På så vis skapas förutsättningar för att reducera bostadsbristen, särskilt för hushåll som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden. Genom nyproduktionen genereras flyttkedjor och lägenheter frigörs i det befintliga bostadsbeståndet.

Inte sällan kännetecknas bostadsområden av en funktionell uppdelning av bebyggelsen. Ensidiga områden med uteslutande villor eller flerbostadshus uppdelade på hyresrätter och bostadsrätter påverkar graden av boendemönster mellan olika socioekonomiska grupper i staden. Styrningen av nyproduktionen spelar därför en viktig roll för bebyggelseutvecklingen och boendemönstret. Förra året producerades drygt 1 000 lägenheter varav 670 st i flerbostadshus. Hälften av dessa upplåts med hyresrätt. Tillskottet av hyresrätter inte minst i Limhamn-Bunkeflo bidrar till att minska uppdelningen i bostadsbeståndet. Därmed har den fysiska uppdelningen avtagit och givit upphov till en mer blandad demografisk sammansättning inom dessa områden.

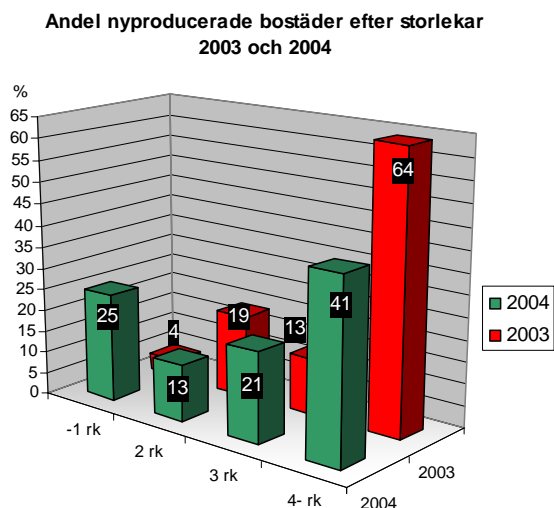
Andel nyproducerade bostäder efter hustyp  
2003 och 2004



Andel nyproducerade bostäder efter upplåtelseform  
2003 och 2004



Nyproduktionen efter storlekar har betydelse för uppskattningar kring förekomsten om trångboddhet. Trångboddhet har en koppling dels till den disponibla medelinkomsten dels till etnisk bakgrund. Det finns idag ingen officiell statistik i Sverige som visar utvecklingen av utrymmesstandard, senaste är från FoB 90. Det finns idag inte heller något lägenhetsregister som knyter enskilda hushåll till en lägenhet i ett flerbostadshus. Den statistik som trångboddhet är baserad på är urvalsundersökningar som är svåra att bryta ner på mindre geografiska områden. Där emot kan det konstateras att andelen nyproducerade lägenheter efter storlekar påverkas av andelen småhusproduktion. Ju större produktionen av småhus är desto större lägenheter efterfrågas. Likaså har inriktningen på storlekarna i flerbostadshus påverkats av statliga bostadsfinansieringsbidrag och som har fungerat utjämnande av lägenhetsstorlekarna.



## STRATEGISKA MÅLOMRÅDEN

De senaste åren har kommunen hanterat frågor inom framför allt fyra målområden. Nedanstående figur beskriver dessa målområden samt vilka utredningar och åtgärder som kommunen haft fokus på de senaste åren inom ramen för kommunens bostadsförsörjning.

På följande sidor kommer dessa utredningar och åtgärder kort beskrivas samt vilka konsekvenser resultaten gett på det fortsatta arbetet. Varje målområde har kopplats till de mål som finns beskrivna i det bostadspolitiska programmet och som är aktuellt för området. Dessutom har även målen i ”Välfärd för alla-det dubbla åtagandet” kopplats till respektive målområde.



## STIMULERING AV RÖRLIGHETEN PÅ BOSTADSMARKNADEN

### **Bostadspolitiska mål:**

*Kommunen ska ta initiativ för att stimulera nyproduktion och hålla nere hyreskostnaderna.*

- *Fördelningen av kommunal mark ska syfta till att åstadkomma variation i byggandet och goda bostäder till lägsta möjliga kostnader. Särskilt ska kommunen engagera sig för att få till stånd hyresbostäder till rimliga kostnader och de mindre byggherrarnas möjligheter ska uppmärksammas.*
- *Kommunen ska erbjuda en god service till byggherrarna och så långt möjligt minimera detaljgranskningen.*
- *Genom markanvisningstävlingar ska byggbranschen stimuleras till nytänkande.*
- *Ökad kunskap och förståelse kring flyttkedjor ska skapas.*

### **Välfärd för alla:**

*Nya småhus. Malmö stad bör göra fler områden tillgängliga för småhusbebyggelse och även erbjuda fler tomter för enskilt byggande. På så sätt kan flyttkedjor komma igång som innebär att andra bostäder frigörs. Tidigare undersökningar visar att byggandet av större lägenheter ger det största utbytet när det gäller frigörelse av mindre lägenhetsstorlekar.*

### **Uppdrag:**

#### **MKB-projekt**

Det har bildats en samordningsgrupp med tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och MKB. Gruppens uppgift är att genom samarbete få fram realistiska projekt som möjliggör målet och att följa planeringsprocessen för varje enskilt projekt så att inte onödiga stopp inträffar. År 2004 har 350 bostäder påbörjats och ett kontinuerligt arbete bedrivs för att uppnå målen de nästföljande åren.



*Dammfri*

#### **Hyresrätter med rimliga hyror**

Bakgrunden till projektet "Hyresrätter till rimliga hyror" är att det har byggts för få hyreslägenheter i Malmö de senaste åren och att andelen nyproducerade hyreslägenheter har haft mycket höga hyreskostnader. Malmö stad har därför på olika sätt agerat för att få igång en byggproduktion av hyresrätter till en rimlig hyresnivå. Det har man gjort genom, t.ex. förhandlingar och markanvisningstävlingar med hyresnivån som en av bedömningsparametrarna.

Ett flertal projekt har redan kommit igång och vissa har färdigställts, t.ex. kv Rönnen med MKB som byggherre och färdigställt 2003, Annestad, byggherre Hyreshem och påbörjat 2004 och klart 2007, och under 2006/2007 påbörjas både Hammars park med MKB och JM som byggherrar och ett kvarter i V Hamnen med ett 10-tal byggherrar (Bygga Bo dialogen).



*Rönnen*

Ambitionen från kommunens sida är en fortsatt planering av hyresrätter till rimliga kostnader för den boende. (Se även under rubriken Markanvisningstävlingar).

### *Flyttkedjestudien*

Malmö stad genomförde under 2004 den första av två flyttkedjestudier. Sommaren 2005 presenterades den uppföljande studien. Den första omfattade nyproducerade bostäder i områdena Klagshamn (småhus), Hindby och Videdal (bostadsrätter), V Hamnen (hyres- och bostadsrätter) Lindeborg (hyresrätter).

Tabell 1: Totala effekter på marknaden av olika **typer och lägen** av nyproduktion

Storlek	Antal i Nod 0	Antal vakanser inom det reguljära beståndet	Antal "debutanter" som kommer in på marknaden	Total effekt
Klagshamn	12	116	16	11,0
Hindby/ Videdal	29	165	41	7,1
Västra Hamnen BR	34	75	36	3,3
Västra Hamnen HR	6	7	6	2,2
Kapellmästaren	24	192	30	9,3
Samtliga	105	411	122	5,1

*Tabell 1: De 12 småhusen i Klagshamn medför att det blir sammanlagt 116 bostäder som byter ägare i Malmö. Den totala effekten blir att för varje enskilt småhus skapas det 11 lediga bostäder i Malmö. Motsvarande siffra för hyres- och bostadsrätter på V Hamnen (Bo01) är 2,2 och 3,3. Den låga effekten för V Hamnen förklaras med att det är relativt många av dem som bosatt sig där som kommer från städer och regioner utanför Malmö kommun.*

Slutsatserna i den första studien var bl.a. att:

- Stora nyproducerade bostäder ger de längsta flyttkedjorna (se tabell 2).
- Upplåtelseformen är av underordnad betydelse.
- För många är den mest attraktiva bostaden en nyproducerad bostad i det område man redan bor i.
- Bostäderna i Västra Hamnen (Bo01-området) ger relativt liten effekt på Malmös bostadsmarknad p g a att det är många av de boende som lämnar en bostad utanför kommunen och påverkar därför inte Malmös bostadsmarknad.

Tabell 2: Totala effekter på marknaden av olika **storlekar** på bostäderna i nyproduktionen

Storlek	Antal i Nod 0	Antal vakanser inom det reguljära beståndet	Antal "debutanter" som kommer in på marknaden	Total effekt
- 2:or	15	30	16	3,1
3:or	42	154	46	4,8
4:or	18	121	23	8,0
5:or	10	70	18	8,8
6:or -	20	72	22	4,7
Alla storlekar	105	411	122	5,1

Den andra studien som var klar sommaren 2005 och omfattade områdena Annestad (hyresrätter) och ett småhusområde i Riseberga. Resultatet bekräftade mycket av det som kom fram i den första studien.

Slutsatserna, som överensstämmer med de från den första studien, visar att:

- Småhusområdet i Riseberga skapar långa flyttkedjor eftersom den största andelen inflyttare flyttar från en bostad inom Malmö, d v s den lokala marknaden (även andra studier visar att inflyttare i småhusområden oftast kommer från en bostad inom kommunen).
- Annestad skapar inte någon större omsättning på bostadsmarknaden i Malmö eftersom en stor andel lämnar en bostad utanför Malmö kommun, främst Köpenhamnsregionen. Flyttkedjorna blir således mycket korta.
- Störst betydelse har Annestad som ett alternativ för ”debutanter” på bostadsmarknaden eftersom Annestad kan erbjuda hyresrätter till rimliga kostnader.

Tabell 3: Totala effekter på marknaden av olika **typer och lägen** av nyproduktion

Storlek	Antal i Nod 0	Antal vakanser inom det reguljära beståndet	Antal ”debutanter” som flyttar in från andra regioner	Antal ”debutanter” från Malmö	Total effekt
Riseberga Kom	45	608	34	11	15,5
Riseberga NCC	38	355	30	8	11,3
Annestad BR	25	19	14	11	2,8
Annestad HR	107	112	77	30	3,1
Samtliga	215	1 093	148	67	7,1

Tabell 3 och 4: Tabellerna tydliggör ovan nämnda slutsatser att stora nyproducerade bostäder, i det här fallet småhus, medför att ett stort antal bostäder i det reguljära beståndet blir vakanta.

Tabell 4: Totala effekter på marknaden av olika **storlekar** på bostäderna i nyproduktionen

Storlek	Antal i Nod 0	Antal vakanser inom det reguljära beståndet	Antal ”debutanter” som flyttar in från andra regioner	Antal ”debutanter” från Malmö	Total effekt
1:or	21	15	6	15	2,7
2:or	56	32	39	17	2,6
3:or	50	73	38	13	3,5
4:or	37	617	25	12	18,7
5:or	10	70	10	0	9,0
6:or -	33	275	26	7	10,3
Alla storlekar	207	1 081	141	66	7,2

Resultatet från ovanstående flyttkedjestudier visar att stora nyproducerade bostäder skapar den klart största omsättningen på Malmös bostadsmarknad. Särskilt tydligt blir det när det gäller småhusområden. Enligt statistik från stadskontoret angående flyttströmmar är barnfamiljer den största utflyttargruppen från Malmö. En av de vanligaste orsakerna uppges vara svårigheten att hitta en lämplig bostad och dessutom till rätt pris. Ett markant ökat småhusbyggande skulle troligtvis påverka bostadsbristen inne i centrala Malmö positivt och möjligen också att flyttströmmarna med barnfamiljer från kommunen skulle minska.

Samtidigt visar exemplet Annestad att stora projekt med hyreslägenheter till rimliga hyror ökar chansen för många debutanter, t.ex. unga människor som flyttar från föräldrahemmet, att komma in på den reguljära bostadsmarknaden.

Med resultatet från de båda flyttkedjestudierna kan man säga att Malmö stad de senaste åren planerat tämligen bra med tanke på satsningarna med stora lägenheter i V Hamnen och bostadsprojekt som Annestad. Det man kan anmärka på är det relativt låga antalet småhustomter på kommunal mark.

Givetvis måste en stad i Malmös storlek planera för en stor variation av bostäder. Över tid kan planering ske med tyngdpunkt för en eller annan upplåtelseform. Med stöd av studierna bör kommunen i dagsläget planera för att få fram ännu fler småhusområden än vad som det redan planeras för.

### *Morgondagens äldre*

Ett flertal studier visar att en stor andel boende i ett småhusområde önskar att bo kvar i sitt nuvarande bostadsområde när de blir äldre. Många vill däremot byta bostad, för att på så sätt få ett mer lättskött boende. För de flesta är det viktigaste att man känner sig hemma och känner en social trygghet i sitt bostadsområde.

Under 2004 presenterade Malmö stad en rapport "Attraktiva bostäder för äldre" där slutsatserna var att kommunen genom planering av mindre hyresprojekt i befintliga småhusområden skulle kunna skapa attraktiva boenden i den befintliga närmiljön.

Detta arbete har påbörjats och kommer att fortsätta. Exempel på flerbostadsprojekt som har eller kommer att påbörjas i typiska småhusområden är Annestad (Bunkeflostrand), Hammars park (Sibbarp) och kv Draken (Bulltofta/Videdal/Riseberga). Exempel på områden som kan bli aktuella i framtiden är Oxie kyrkby, Videdal/Virentofta och Tygelsjö. Samtliga är småhusområden med en hög andel i åldersgruppen över 55 år.

En bekräftelse av ovanstående påstående visar de undersökningar kommunen har låtit göra av privata byggherrars (JM och Skanska) seniorboenden i Bunkeflostrand. Här kommer en stor andel av de boende från en villa i Bunkeflostrand eller dess närhet.



*Annestad (Bunkeflostrand)*



*Seniorboende (Bunkeflostrand)*



## BOSTADSFÖRSÖRJNING SOM TILLVÄXTFAKTOR I REGIONEN OCH MALMÖ

### ***Bostadspolitiska mål:***

*Kommunen ska verka för att Malmö stads täta, robusta och hållbara struktur bibehålls och utvecklas genom att prioritera förtätning av den bebyggda miljön.*

- *Bostadsbyggandet ska i första hand styras till områden där infrastruktur redan finns och där det finns god tillgänglighet till kollektivtrafik.*
- *Utbyggnaderna ska prioriteras i enlighet med utbyggnadsstrategin.*
- *Kontorisering av bostäder i innerstaden ska motverkas. Där det är möjligt och önskvärt bör avkontorisering stimuleras.*
- *Planering och byggande av nya bostäder samt större ombyggnader ska ske med ekologisk helhetssyn så att bostäderna blir hälsosamma och sunda vilket innebär att Miljöprogram för Malmö stad och Program för ekologiskt byggande ska ligga till grund för planeringen.*
- *Riskhänsyn och övergripande säkerhetsfrågor ska beaktas vid planeringen av bostadsområden.*

### **Uppdrag**

#### *SSSV-samarbete*

Stadsbyggnadskontoret har av Kommunstyrelsen fått i uppdrag att vara samordnare i SSSV regionen avseende översikts- och bostadsplanering. Detta arbete har ännu inte hittat sina former och har mest karaktären av informationsutbyte. Det finns intresse bland regionens kommuner för att regelbundet informera varandra om vad som sker. Däremot har det varit svårt att hitta de angelägna gemensamma frågorna att arbeta vidare med.

#### *Tomter för egna hem*

Fastighetskontoret har som en av sina främsta uppgifter att skapa förutsättningar för att bostadsbyggandet i Malmö kan öka väsentligt, särskilt vad gäller småhus, både som grupphus och tomter för enskilt byggande. Den långa tomtkön, ca 1 000 personer, visar att önskan att köpa en tomt för att bygga en egen villa på är mycket stor. Samtidigt är det svårt att bedöma hur många tomter som egentligen behövs då det kan finnas "luft" i de siffror som tomtkön visar.

I Malmö beräknas mellan 700 och 800 tomter att kunna iordningställas och fördelas i tomtkön under den kommande femårsperioden. Under kommande planeringsperiod, 2006-2009, visar fastighetskontorets tidsplaner att det är möjligt att få fram ca 100 tomter/år som kan fördelas i tomtkön. Tidsplanen som fastighetskontoret arbetar efter kan dock påverkas av att detaljplaner överklagas, vilket innebär att vissa projekt kan förskjutas i tid från ett år till ett annat. Detta är förklaringen till att ca 100 tomter som skulle fördelas under 2005 kommer att fördelas under 2006.

Det stora trycket på småhus gör att även gruppbyggda småhus är en boendeform som efterfrågas av många bostadssökande. Därför erbjuds även byggföretag och småhusproducenter att bygga sådana småhus på kommunal mark. Under 2005 har ett hundratal grupphus börjat byggas och under 2006 förväntas lika många att komma i produktion.

### *Studentbostäder*

I dagsläget finns det ca 1 200 studentbostäder i Malmö. Ytterligare 900 studentbostäder planeras och det största projektet blir Taxeringsintendenten i stadsdelen Rosengård. I en första etapp kommer 180 lägenheter färdigställas av totalt 650 lägenheter. Den första etappen beräknas vara färdigställt till årsskiftet 2005/2006. Lägenheterna blir mellan 23 och 31 kvm och alla lägenheterna har eget badrum och kök. Hyran kommer att bli 3 430 kr i månaden för 10-månadershyra och 2 858 kr för 12-månadershyra.



*Studentbostäder (Västra Hamnen)*

Flera projekt kommer att stå klara 2006 och det kommer att byggas studentbostäder som även riktar sig till äldre studerande t.ex. i Södra Sommarstaden. Där kommer några av lägenheterna att vara 2 och 3 rum med kök. De flesta kommer dock att vara 1 rum med pentry och badrum.

Samarbetet mellan Malmö högskola och Malmö kommun har fungerat bra. Det finns däremot oklarheter kring vissa projekt när det gäller t.ex. färdigställande vilket kan orsaka problem. Senareläggning av projekt kan innebära problem inför terminstart när det gäller rekrytering av nya studenter. Samtidigt kan ägarna till nya studentbostäder få uthyrningsproblem när deras projekt färdigställs i mitten av terminerna. Samordningen av nyproducerade studentbostäder är alltså mycket viktig och kan fungera bättre.

## **BOSTADSFÖRSÖRJNING SOM VÄLFÄRDSFAKTOR**

### ***Bostadspolitiska mål:***

*Kommunen ska verka för en socialt inriktad bostadspolitik och att det finns god tillgång på ett varierat utbud av bostäder.*

- *För att tillgodose behov och efterfrågan och därigenom motverka ofrivillig boendesegregation, hem- och bostadslöshet och trångboddhet ska bostadsbyggandet så långt möjligt kännetecknas av allsidighet när det gäller hustyper, lägenhetsstorlekar, upplåtelseformer, standard och prisnivåer. Allsidigheten ska gälla både bostadsbyggandet i sin helhet och enskilda bostadsområden.*
- *För att tillgodose behov och efterfrågan av tomter för eget byggande ska lämpliga lägen för detta tas fram och planläggas.*
- *MKB ska vara ett helägt kommunalt allmännyttigt bostadsföretag som verkar enligt de förutsättningar som de särskilda ägardirektiven lägger fast.*
- *Alla områden ska ges möjlighet att utvecklas utifrån sina egna förutsättningar.*
- *God förvaltning av bostadsbeståndet ska främjas genom att frågan om förvärvstillstånd vid fastighetsförsäljningar regelmässigt prövas. Som yttersta medel kan kommunen ansöka om tvångsförvaltning.*

*Kommunen ska verka för trivsamma och välordnade bostadsområden, för att befintliga kvaliteter kan tillvaratas och nya kan tillföras samt att planera områden på ett trafiksäkert sätt.*

- *Bostadsbyggandet och planering av områden ska ske med högsta möjliga demokratiska ambitioner där såväl den direkt berörda befolkningen som malmöborna i stort engageras. Särskild vikt ska läggas vid barn och ungdomars engagemang. Stadsdelarna ska spela en viktig roll i en sådan dialog.*
- *Möjligheterna att tillfredsställa lokalbehovet för skola, barnomsorg, vård och omsorg, etc, ska regelmässigt prövas vid planläggning, projektering och vid ombyggnad av bostadshus.*
- *Möjligheterna till boendeservice, fritids- och kulturaktiviteter, rekreation och social gemenskap bör främjas i bostadsområdena.*
- *Bostadsområden ska där det är lämpligt innehålla även arbetsplatser och kommersiell service så att ensidiga bostadsmiljöer motverkas.*
- *Konstnärlig utsmyckning i bostadsområden ska främjas.*
- *Områden och bostäder ska förses med lämpliga uteplatser och grönområden för utomhusvistelse och rekreation.*
- *Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska bevaras och skyddas mot ovarsamma åtgärder.*
- *Vid ny- eller ombyggnation av bostäder ska tillgänglighets- och trygghets- och säkerhetsaspekter beaktas.*

*Kommunen ska medverka till att underlätta förmedling av bostäder till de som söker en bostad i Malmö*

- *Boforum bör i nära samarbete med fastighetsägarna utvecklas till att bli en ändamålsenlig samlad bostadsförmedling.*
- *Ett första steg mot en sådan bör vara att förverkliga planerna på BoPlats-Malmö, med sikte på att den successivt kan omfatta hela Skåne.*

### **Välfärd för alla:**

*Genom åtgärder för arbete och utbildning som ger en solid försörjningsgrund är målet att möjliggöra för människor att i större utsträckning kunna välja bostad över hela Malmö. För att ytterligare bidra till att uppnå detta mål ska 5 000 nya bostäder byggas under perioden 2004-2008.*

*Ungdomars boendesituation är i många avseende besvärlig. En central fråga är när ungdomarna ska kunna lämna föräldrahemmen och var ungdomarna i så fall ska kunna finna sitt boende. Det är bl.a. mot den bakgrunden angeläget att skaffa mer kunskaper om ungdomarnas boendepreferenser. Det föreslås därför att en utredning startas som i ett antal framtidsscenarier belyser Malmöungdomarnas boende.*

## **Uppdrag**

### *Ungdomars boende*

En tuff bostadsmarknad slår hårdast mot ungdomar och unga vuxna. Det är inte den unga åldern i sig som utgör ett problem utan att deras *förutsättningar* på bostads- och arbetsmarknaden är sämre än för de flesta vuxna. Ungdomars problem är oftast inte enbart ett bostadspro-

blem dvs om det finns tillgång på lediga lägenheter eller inte, utan hänger ihop med deras möjligheter till godtagbar försörjning som kan kvalificera dem för att teckna hyreskontrakt.

Generellt sätt kan det konstateras att de flesta ungdomar klarar av att lösa sin bostadssituation. Läget på bostadsmarknaden påverkar i första hand hur lång tid det tar att få en bostad och om bostaden motsvarar de sökandes förstahandsval.

Generella åtgärder för att stimulera ett ökat bostadsbyggande gynnar därför den grupp av ungdomar dit de flesta hör. Här skiljer sig ungdomarna inte ifrån andra grupper av bostadssökande. (Av drygt 30 000 personer i åldersgruppen 20-27 år anser sig ca 10 % vara i behov av bostad.) Vad som möjligtvis skiljer denna grupp från andra grupper är att de i allmänhet har sämre ekonomi vilket innebär att de anser sig ha vissa ekonomiska svårigheter och många får hjälp av sina föräldrar. (Av dem som har bostad klarar 30 % knappt boendekostnaderna och 20 % får stöd av föräldrarna.)

En ökad bostadsproduktion som leder till långa flyttkedjor vilket innebär att billiga mindre lägenheter ledigställs gynnar därför denna grupp. Nyproducerade mindre lägenheter är ofta för dyra för ungdomar och unga vuxna.

Nyckeln till vuxenlivet är inte i första hand bostaden utan utbildning och arbete. Därför har den grupp av ungdomar och unga vuxna som saknar detta svårast för att göra sig gällande på bostadsmarknaden. Det vore rimligt att anta att en stor del av de 10 % som nämnts ovan har denna situation. De har enligt fastighetsägarnas krav ingen godtagbar försörjning. Att lösa denna grupps problem via bostadsmarknaden är svårare eftersom den hänger samman med deras livssituation.

Det finns en mindre grupp ungdomar som har en social problematik som innebär att de behöver olika former av stöd i sitt boende. En lättare bostadsmarknad innebär sannolikt att socialtjänsten lättare kan finna boende för dessa ungdomar.

#### *BoPlats Skåne*

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-12-16 att godkänna införandet av en webbaserad marknadsplats samt att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att vidare utreda frågorna om system, organisation, företagsform, finansiering och lokal.

Fattas politiska beslut i enlighet med förslaget om att införa en gemensam internetbaserad marknadsplats kommer kravspecifikation att upprättas varefter arbetet med den offentliga upphandlingen kan påbörjas.

#### *Särskilda boendeformer*

Kirsebergs stadsdelsförvaltning ansvarar för de kommunövergripande insatserna mot hemlöshet och bostadslöshet i Malmö. Sedan 2001 finns tjänsten som samordnare av insatserna placerad där. Samordnarens uppgift är att säkra kontinuitet och samordning av arbetet mot hemlöshet och bostadslöshet. Samordningstjänsten innebär bl.a. att ha kontakt med stadsdelsförvaltningarna, de privata fastighetsägarna, MKB och frivilligorganisationer för att lösa problemen med bostads- och hemlösheten.

Stadsfastigheter förvaltar dessutom ett antal lägenheter/platser i egna fastigheter för såväl hemlösa (t.ex. kv Gullmåran) som bostadslösa samt förmedlar ca 320 bostadsrätter via fastig-

hetskontolets lägenhetsenhet till stadsdelsförvaltningarna. Nya lägenheter anskaffas på uppdrag av respektive stadsdel.

Antalet hemlösa minskade från 801 personer år 2001 till 563 personer år 2002, men ökade till 694 personer i oktober 2005. Mellan åren 2001 och 2004 ökade antalet platser i boende för hemlösa påtagligt.

Det finns flera samordningsgrupper kring hemlöshet och bostadslöshet. I ”Strategigruppen för bostadslösa” arbetar samordnaren tillsammans med IoF-cheferna i stadsdelarna Centrum, Fosie, Kirseberg, Rosengård och S Innerstaden med frågor som rör samordning och planering avseende långsiktiga insatser mot hemlöshet. I ”Gruppen för socialt boende m.m.” arbetar samordnaren tillsammans med LIMA, stadsfastigheter och stadsbyggnadskontoret för att få fram lägenheter och lokaler för socialt boende. Alla lokaler som blir lediga i kommunen och som är möjliga för boende behandlas i gruppen. I ”Bostadsansvarigruppen” har samordnaren regelbundna möten med stadsdelarnas bostadsansvariga för erfarenhetsutbyte, information och samordning.

Den nybildade lägenhetsenheten med placering på fastighetskontoret förvaltar de ca 600 lägenheter som tidigare respektive stadsdelsförvaltning har ansvarat för.

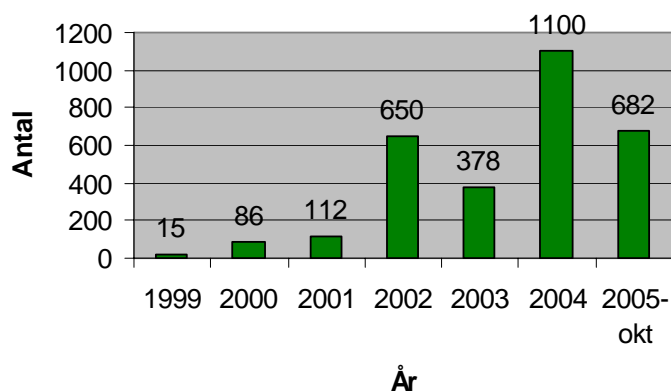
#### *Hyresrätter till bostadsrätter*

Som det berättats i tidigare utbyggnadsplaner och lägesrapporter har utvecklingen av omvandlingen från hyresrätter till bostadsrätter mellan åren 1999-2004 ökat mycket kraftigt i Malmö. Mellan åren 1986-1998 omvandlades 31 fastigheter från hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar. Under perioden 1999-2004 var samma siffra 90 fastigheter vilket motsvarar ca 2 340 lägenheter. Det finns heller inga tecken på att omvandlingarna kommer att avta under de närmaste åren. Under perioden januari-oktober 2005 har sammanlagt 25 hyresfastigheter ombildats till bostadsrättsföreningar. Det betyder att ytterligare 682 lägenheter kan läggas till de 2 340 lägenheter som omvandlats under perioden 1999-2004.

Av sammanlagt 90 fastigheter som omvandlades från hyresrätter till bostadsrätter under åren 1999-2004 har knappt 70 st adress på Ribersborg, Rönneholm, Gamla Staden, Davidshall, Hästhagen och Rörsjöstaden. Områden som är attraktiva och centralt belägna.

Tendensen är densamma under det innevarande årets tio första månader. Av de 25 fastigheter som hittills ombildats har 16 st adress inom ovan nämnda områden. I lägesrapporten våren 2005 gjordes en analys om att andra stadsdelsområden troligtvis står på tur i halvcentrala områden, t.ex. Slussen, Östervärn och Möllevången. Ser man på statistik för innevarande år är det hittills 7 st fastigheter som har ombildats i dessa sistnämnda områden. Före 2004 hade i stort sett inga ombildningar alls skett i dessa områden.

Ombildanden per år 1999-okt 2005



## UTVECKLING AV METODER FÖR BOSTADSPLANERING

### **Bostadspolitiska mål:**

*Kommunen ska medverka till att särskilda boendialternativ utvecklas och att olika grupper specifika behov och önskemål tillgodoses.*

- *Särskilda åtgärder ska vidtas för att bereda äldre samt fysiskt, psykiskt och socialt funktionshindrade goda och ändamålsenliga bostäder.*
- *Vid nybyggnad och ombyggnad av bostäder bör grundanpassning för rörelsehindrade göras enligt stadsbyggnadsnämndens rekommendationer.*
- *Byggnation av olika boendialternativ, t.ex. seniorboende för äldre, kollektivboende, 55+, kooperativ hyresrätt, etc., ska stimuleras och stödjas.*
- *Kommunen ska särskilt engagera sig i studenternas behov av boende, bl.a. genom att bevaka och underlätta för byggandet av studentbostäder så att dessa kan genomföras i takt med högskolans utbyggnad.*

### **Välfärd för alla:**

*Eftersom vi eftersträvar en total mobilisering av alla krafter i Malmö för att förbättra välfärden och få en bättre stad, måste även fastighetsägarna i ökad utsträckning bidra. Även behövande och mindre bemedlade familjer måste kunna beredas bostad. Ett visst mått kategoriboende kan accepteras.*

*Malmö stad ska genom markanvisningsavtal möjliggöra en lämplig blandning av upplåtelseformer – hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt. En ytterligare åtgärd är att en viss andel av lägenheterna som hyrs ut på marknaden fördelas genom Malmö stads Boforum. Dessa åtgärder kan bidra till att ge en bättre fördelning av olika boendegrupper i Malmö och på det viset minska segregationen.*

## **Uppdrag**

### *Markanvisningstävlingar*

Malmö stad utlyste i januari 2003 en markanvisningstävling över området söder om Hammars park. Tävlingsuppgiften var att byggherrar och förvaltare skulle erbjuda bra bostadshus med attraktiva och yteffektiva lägenheter och samtidigt med rimliga hyresnivåer. Den genomsnittliga inflyttningshyran i 2003 års prisnivå fick inte överstiga 1 100 kr/m<sup>2</sup>.

Detaljplanarbetet är klart och stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut i ärendet. Arbetssättet att tävla om utformning av ett bebyggelseområde med så vida ramar är intressant men har inneburit vissa problem. Erfarenheten visar bl a att förutsättningarna måste vara noga preciserade. Ett antal frågor som borde ha varit utredda före tävlingen har kommit i dagen efteråt, under exploateringsprocessen och handläggningsarbetet.

### *Detaljplaner, exploateringsavtal som styrdokument*

Detta uppdrag syftade till att reda ut vad som är kostnadsdrivande när det gäller detaljplaner. Frågor som ställdes i uppdraget var om det är krav som ställs från lagstiftningen, alltså samhällets krav på exempelvis tillgänglighet, miljökrav eller om det är Malmö stads krav i sig som driver upp kostnader.

Konsekvenserna av uppdraget är framför allt att fortsätta utvecklingsarbete med att öka samordningen mellan de olika förvaltningarna. Dessutom att skaffa djupare kunskapsunderlag om de inblandade aktörernas behov, krav och önskemål genom samarbete med byggherrar, specialister, länsstyrelsen och Boverket.

### *Bygga Bo Dialogen*

Inom kv Kommendörkaptenen och Flaggskepparen, den s.k. Bygga Bo Dialogen i Västra Hamnen, är ett av målen att ca 60 – 70 % av lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. För att säkerställa detta har man använt sig av ett sidoavtal till tomträttsavtalet. Principen är att så länge lägenheterna upplåts med hyresrätt får man en sänkt tomträttsavgäld. Anledningen till att knyta erbjudandet till tomträten är att trygga kommunens tillgångar i det fall hyresrätterna omvandlas till bostadsrätter. Denna fortsatta kontroll skulle kommunen gå miste om vid en ev försäljning.

Normalt är tomträttsavgälden 6 % av markpriset, vilket skulle motsvara 150-180 kr/kvm BTA och år beroende på var i kvarteret tomten är belägen. Istället erbjuds byggherrarna en tomträttsavgäld om 50-60 kr/kvm BTA och år under den första tioårsperioden. Under förutsättning att lägenheterna även fortsättningsvis upplåts med hyresrätt kommer kommunen inte att ta ut en avgäld som överstiger 120 kr/kvm BTA och år för den nästkommande tioårsperioden. Byggherrarna kan också efter den första tioårsperioden friköpa fastigheten till då gällande markpris.

Den viktigaste erfarenheten så här långt är att det förmodligen inte skulle ha kommit så pass många hyreslägenheter till stånd (ca 60 % av 610 lgh) om inte erbjudandet om sänkt tomträttsavgäld funnits. Ett problem är dock att alla som avser producera hyreslägenheter inte vill ha tomträtt utan skulle istället föredra att köpa marken till ett reducerat pris.

### *Planeringsunderlag*

Vid varje uppdatering av Lägesrapporternas byggstart- och detaljpanelistor skickas dessa till stadsdelsförvaltningarna. Detta görs för att de ska kunna följa utbyggnaden i respektive stadsdel och att de i ett tidigt skede får ta del av förändringar.

De listor som görs i samband med Lägesrapporterna är numera en beskrivning av ”möjliga byggstarter” och problemet kvarstår att det är svårt att förutse när faktiska byggstarter kommer att ske. Det är också svårt att bedöma stora projekts etappindelningar och utbyggnadsvolymer och detta medför stora problem för de stadsdelar som t.ex. måste planera för skola och förskola.

Inför kommande programperiod bör samarbetsformer utvecklas med byggherrarna så att tillförlitligheten ökar avseende dessa frågor.