



Remissvar på "Förslag till ändring i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Diarienummer: Fi2019/02681/BB

Sammanfattning

Boplats Syd ser positivt på återinförande av investeringsstödet därför att fler hyreslägenheter byggs till lägre hyresnivåer än normal nyproduktion och har inga invändningar mot ändringarna som föreslås i förordningen. Samtidigt vill Boplats Syd framföra att hyresnivån i nyproduktion endast utgör en del utav en större problematik. Då även nyproduktion med relativt lägre hyra i många fall inte kan efterfrågas av inkomstsvaga grupper skulle andra insatser kunna ge mer effekt för inkomstsvaga grupper. Exempel på detta är att förmå fastighetsägare och hyresvärdar att i större utsträckning godkänna bostadsbidrag och bostadstillägg samt försörjningsstöd i hela eller delar av sitt bestånd. Ett annat exempel är att försvåra underhållsrenoveringar av lägenheter som inte är i behov av det och där konsekvensen är höjda hyror så att inkomstsvaga grupper inte längre kan efterfråga lägenheterna (så kallade renoveringar). Boplats Syd anser därför att Sverige är i stort behov av en bostadspolitik som tar ett helhetsgrepp även kring det befintliga bostadsbeståndet, och inte enbart nyproducerade bostäder.

Yttrande

Bostadsbristen har varit ett påtagligt problem under många år i Sverige, och i synnerhet i storstadsregionerna. Men det är också viktigt att konstatera att bostadsbristen inte drabbar alla på samma sätt. För en stor del av befolkningen är bostadsbristen inte ett akut problem, då de ändå kan efterfråga bostad. Där bostadsbristen är mest kännbar är bland hushåll med svag betalningsförmåga. I denna grupp ingår inte bara hushåll som mottager försörjningsstöd, utan även exempelvis hushåll som har inkomst från förvärvsarbete, men där denna inkomst fortfarande är låg.

Investeringsstödet för nyproducerade lägenheter utgör en viktig del av en ny bostadspolitik, men utan andra åtgärder riskerar investeringsstödet att inte få den tänkta effekten. Boplats Syd ser ett behov av att fastighetsägare i högre grad accepterar bostadsbidrag och bostadstillägg som inkomst, vilket många idag inte gör. Hushåll kan inte söka bostadsbidrag och bostadstillägg på förhand, utan är istället hänvisade till att få en prognos på vad de preliminärt kan få. Beslut är först möjligt när man skrivit på kontrakt. Många fastighetsägare accepterar inte denna prognos som tillräckligt tillförlitlig och därför går den heller inte att räkna in i den totala inkomst som ett hushåll har. Det innebär att hushåll som med stor sannolikhet kommer få bostadsbidrag och bostadstillägg när de flyttar in, på förhand inte kan tillgodoräknas denna inkomst som bostadssökande. Därför kan inte kan efterfråga en lika stor del av hyresbeståndet som de annars skulle kunna efterfråga.

Att fler fastighetsägare accepterar CSN, bostadsbidrag och bostadstillägg som inkomst är en viktig del i det preventiva arbetet mot hemlöshet och ett konkret sätt att underlätta för inkomstsvaga grupper i bostadsbristens Malmö som inte uppbär försörjningsstöd. Utan detta tillägg ser Boplats Syd att risken är stor att grupper som redan kan efterfråga studentlägenheter och bostäder med en relativt lägre hyra även blir de som tilldelas lägenheter som tagit del av investeringsstödet. Det är också ett problem är att ett stort antal fastighetsägare idag inte accepterar försörjningsstöd som inkomstkälla, vilket närmast omöjliggör för denna grupp att komma in på bostadsmarknaden.

Det finns även en betydande andel hushåll med ett stort antal personer och barn, som samtidigt har svag betalningsförmåga. Även för hushåll med 3 barn med relativt god betalningsförmåga, är det problematiskt att hitta tillräckligt stora hyreslägenheter med en rimlig hyresnivå. Problematiken öka exponentiellt ju större hushållet är. För en familj med svag betalningsförmåga med fyra eller fem barn är det nästan omöjligt att efterfråga bostad i Malmö. Därför är det även viktigt att investeringsstödet kan användas till att underlätta byggandet av stora lägenheter vid behov.

En billigare nyproduktion är viktigt för att skapa en hållbar bostadsmarknad, men för att motverka den specifika bostadsbristen bland hushåll med låg betalningsförmåga, behöver hyran i delar av det befintliga hyresbeståndet förbli låg nog för att dessa grupper ska kunna

efterfråga dem. Boplats Syd efterlyser ett större fokus på det befintliga bostadsbeståndet, där hyrorna ligger på en nivå som inkomstsvaga hushåll kan efterfråga. Det krävs dels att det befintliga beståndet av hyreslägenheter med en lägre hyra används på ett bättre sätt, samt att dessa lägenheter renoveras och förvaltas ansvarsfullt så att beståndet av denna typ av lägenheter inte sjunker. För detta krävs en nationell bostadspolitik.

Malmö 2019-09-18



Krister Hjelm

VD, Boplats Syd AB