

## **Yttrande - Remiss från Finansdepartementet:**

### *Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*

#### **Sammanfattning**

Institutionen för urbana studier vid Malmö universitet bifaller i huvudsak förslaget om ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Det är positivt att statliga insatser görs för att underlätta byggandet av hyresbostäder i geografiska lägen där det är svårt att få nybyggnation att gå ihop ekonomiskt på kort sikt. Samtidigt vill Institutionen för urbana studier med enfaset poängtera att föreslagna åtgärder inte mer än marginellt kan åtgärda de allvarliga problemen med utestängning av stora grupper av hushåll med låga inkomster som karakteriserar den samtida svenska bostadsmarknaden. Institutionen för Urbana studier är av uppfattningen att det behövs ett helhetsgrepp om bostadspolitiken och bostadsförsörjningsstrukturen för att återetablera relationen mellan välfärdssamhället och boendet och därmed göra bostadsförsörjningen mer socialt jämlik.

#### **Yttrande**

Institutionen för urbana studier vid Malmö universitet (härefter Urbana studier) är av uppfattningen att investeringsstödet till hyresbostäder under den tid det tidigare har existerat har bidragit till ökad nybyggnation av hyresbostäder till rimliga hyror, vilket är den typ av bostäder som det tveklöst råder störst behov av. De iakttagelser som har gjorts av forskare vid Urbana studier pekar på att stödet verkligen leder till att bostäder byggs i geografiska lägen där det annars inte hade byggts. Därför är det välkommet att investeringsstödet återinförs enligt det förslag som föreligger.

De föreslagna ändringarna i förordningen innebär att investeringsstödet koncentreras till storstäderna och att stödet därmed blir utformat så att ett större antal små än stora lägenheter kommer att byggas med hjälp av stödet. Urbana studier är i grunden positiva till detta, men vill samtidigt betona att forskningen visar att även fler medelstora bostäder med rimliga hyror, lämpliga för exempelvis barnfamiljer, är nödvändiga. Det är olyckligt om stödet leder till ett för enahanda bostadsbyggande sett till lägenhetsstorlek. Bostadsbehoven ser olika ut för olika kommuner, men skiljer sig också mellan städernas stadsdelar och delområden. Investeringsstödet bör kunna användas för att skapa en variation i bostadsbyggandet

**Postadress**

Malmö universitet  
Fakulteten för kultur och samhälle  
20506 Malmö

**Besöksadress**

Nordenskiöldsgatan 1

**Telefon**

040-665 70 00

**Fax**

**E-post**

[martin.grander@mau.se](mailto:martin.grander@mau.se)

**Webb**

[www.mau.se](http://www.mau.se)

utifrån de lokala behov som föreligger, så länge som det används för att motivera bostäder med rimlig hyra.

Förordningen gör gällande att bostäderna ska användas för ändamålet och med de villkor som föreligger vid beviljat bidrag i minst 15 år. Institutionen för urbana studier saknar en tydligare motivering av denna tidsram och en konsekvensanalys av vad som sker efter att dessa 15 år passerat.

Förordningen föreslår två riktade insatser i det förändrade investeringsstödet. Stödet villkoras genom att aktörer som får stöd måste fördela en del av de nybyggda bostäderna till unga under 27 och/eller personer i en särskilt utsatt situation som kan få hjälp med sitt boende av kommunen enligt 4 kap 1 § socialtjänstlagen (2001:453). Urbana studier är i huvudsak positivt inställda till dessa förändringar som innebär att unga vuxna och personer i utsatta situationer får ökade möjligheter till inträde på bostadsmarknaden. Framförallt har forskningen identifierat unga vuxna utan eget kapital och sociala nätverk som en grupp som i större utsträckning hamnar utanför bostadsmarknaden. Denna förändring välkomnas därför särskilt av Urbana studier.

När det gäller personer i särskilt behov av bostäder enligt 4 kap 1 § socialtjänstlagen (2001:453) så är Urbana studier av uppfattningen att bostäder för denna grupp förvisso behövs, men att många kommuner – däribland Malmö – redan har fungerande lösningar för att tillgodose behovet hos denna grupp. Genom markanvisningsavtal och andra överenskommelser anvisar såväl det kommunala bostadsföretaget som privata hyresvärdar bostäder till kommunens sociala myndigheter för uthyrning i andra hand enligt socialtjänstlagen. Det finns således i många fall fungerande lösningar för denna typ av bostadsproblematik, som ofta beskrivs som social hemlöshet. Istället är Urbana studier av uppfattningen att investeringsstödet också ska kunna villkoras till aktörer som väljer att explicit adressera den strukturella hemlösheten, det vill säga hushåll och personer som inte omfattas av boendeinsatser enligt socialtjänstlagen. Denna grupp ser ut att öka stadigt. Exempelvis ser vi en ökning av ensamstående föräldrar som inte kan efterfråga bostad på den reguljära marknaden, men också kvinnor som sitter fast i jourhem. Dessa grupper faller utanför den generella bostadspolitiken och särlösningar saknas, då de saknar den sociala problematik som berättigar till stöd enligt socialtjänstlagen och kommunen därmed endast kan ge akut nödhjälp enligt gällande rättspraxis.

Ett exempel på hur stöd skulle kunna utformas för att bättre nå denna grupp skulle kunna vara att investeringsstödet villkoras till aktörer som applicerar rimliga inkomstkrav på potentiella hyresgäster. Sådana rimliga inkomstkrav skulle kunna gälla alla eller delar av de bostäder som uppförs med stöd, och/eller bostäder i aktörens övriga bestånd.

**Behovet av en helhetssyn**

Trots att Institutionen för urbana studier till stora delar tillstyrker det återinförda investeringsstödet och förändringen av stödets utformning är institutionen av uppfattningen att investeringsstödet är en av många punktinsatser som riskerar att skapa ett svårgenomträngligt myller av kortsiktiga bostadspolitiska lösningar som inte adresserar grundproblematiken. Institutionen för Urbana studier efterlyser, liksom många andra, en helhetssyn på bostadsförsörjningsfrågan. Ett samlat grepp, snarare än punktinsatser, skulle kunna undvika den typ av potentiella motsättningar mellan olika behov för olika grupper som påpekats i detta remissvar.

Urbana studier är således av uppfattningen att förordningen om ett förändrat investeringsstöd är ett i raden av förslag av teknisk art som var och en för sig möjligen kan bidra till ett mer tillgängligt bostadsutbud för ett fåtal, men som inte ingår i en helhetssyn kring den besvärliga situationen för ekonomiskt utsatta och den ökande ojämlikheten som kännetecknar dagens bostadsförsörjning. Frågan om vilka som har och inte har tillgång till bostadsmarknaden motiverar ett helhetsgrepp. Risken är att den komplexa frågan ytterligare splittras genom den diversifierade utredningsverksamhet som sker och den rad av enskilda förslag som nu presenteras.

Därför är Institutionen för urbana studiers avslutande kommentar att frågorna om bostadsbrist, bostadsfinansiering, subventioners art och inriktning samt den övergripande frågan om boendets position i förhållande till välfärdsstaten behöver samlas i en gemensam satsning, eller för den delen en utomparlamentarisk bostadssocial utredning.

*För Institutionen för urbana studiers räkning,*  
Martin Grander, Fil dr i urbana studier

*Övriga vid Institutionen för urbana studier som har medverkat till yttrandet*  
Carina Listerborn, Professor i urbana studier  
Stig Westerdahl, Docent i företagsekonomi