

## **Boplats Syds remissvar på *Program för att motverka hemlöshet***

### **Inledning**

Boplats syd ställer sig bakom intentionerna i programmet för att motverka hemlösheten i Malmö. Särskilt viktigt ser Boplats Syd på att det finns en samsyn i Malmö stad, både vad gäller bilden av hemlöshet och de medel med vilka man söker stävja den. Inte minst sett till den alarmerande stora grupp av hemlösa hushåll med barn som finns i staden.

Genom en enkelt, effektiv och transparent förmedling kan Boplats Syd underlätta processen till att få ett eget boende, men det går inte att förmedla bort bostadsbristen. För att komma till bukt med hemlösheten och bostadsbristen i Malmö krävs gemensamma krafter på flera fronter. *Program för att motverka hemlöshet* utgör en gedigen utgångspunkt för det viktiga arbete som ligger framför Malmö med dessa utmaningar. Inte minst då den tar ett helhetsgrepp kring hemlöshetsproblematiken och samtidigt gör en tydlig koppling till den rådande bostadsbristen.

Bostadsbristen i Malmö har varit ett påtagligt problem under flera år och påverkar alla delar av staden, både direkt och indirekt. Samtidigt är det viktigt att konstatera att bostadsbristen inte drabbar alla på samma sätt. Rapporten *Hemlösheten i Malmö* visar och lyfter fram den grupp som är värst drabbad. Det är viktigt att ha med sig detta i diskussionen kring bostadsbristen och vad som krävs för att stävja den.

### **Kommentarer till handlingsplanen**

Av de tre strategiska områden som presenteras i handlingsplanen har Boplats Syd ett tydligt ansvar på flera av de punkter som presenteras under det första området (*Minska antalet hushåll som hamnar i hemlöshet*), samt i viss utsträckning även kring det tredje området (*Hjälp till eget boende*), sett utifrån bolagets ägardirektiv:

*”Bolaget är kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresmarknad i Malmöregionen med omnejd. Bolagets syfte är att främja bostadsförsörjningen och verka för att underlätta inträde på bostadsmarknaden.”*

Område nummer två (*Ett hållbart och kostnadseffektivt sekundärt bostadsbestånd*) berör inte Boplats Syd i lika hög grad, samt ett antal punkter inom övriga områden, varför Boplats Syd inte kommenterat dessa.

### **Forum/Kunskapsallians**

Boplats Syd ser ett stort behov av en kunskapsallians. Det är bland annat genom denna kunskapsallians som samsynen och samverkan mot hemlöshet kan fördjupas.

Boplats Syd är en självklar aktör i denna allians. Inte minst eftersom Boplats Syd innehar unik kunskap kring processen (och utmaningarna det kan innebära) att söka bostad i det primära bostadsbeståndet av hyreslägenheter; från det att en sökande ställer sig i kö, till att sökande skriver kontrakt. Boplats Syd har en probleminsikt vad gäller denna process som andra förvaltningar kanske inte har.

Boplats Syd har dessutom en god och nära relation till många fastighetsägare i Malmö, där ibland de största, vilket också innebär en tydlig påverkans- och dialogmöjlighet.

Det är viktigt att frågan om både bostadsbristen och hemlöshet lyfts till nationell nivå genom påverkansarbete, eftersom kommunen i många fall saknar de verktyg som krävs för att komma åt de rådande problemen. Kommunen kan idag göra mycket och har ansvaret för bostadsförsörjningen, men Boplats Syd håller med om att det finns flera faktorer och utmaningar som är större än kommunen och behöver ett tydligare grepp från staten. Framför allt en sammanhållen bostadspolitik kopplat till betalningssvaga grupper. Förutom kommunstyrelsen är denna kunskapsallians en utmärkt plattform att driva detta påverkansarbete.

### **Försörjningsstöd skall i högre grad accepteras som inkomst vid förhandskontrakt**

Boplats Syd bedriver redan idag ett aktivt arbete för att fler fastighetsägare skall acceptera försörjningsstöd som inkomst. Ett arbete som på flera håll redan burit frukt.

Boplats Syd ser även ett behov av att fastighetsägarna i högre grad accepterar bostadsbidrag och bostadstillägg som inkomst, vilket många inte gör idag.

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 sig denna inkomst som bostadssökande och därför inte kan efterfråga en lika stor del av hyresbeståndet som de annars skulle kunna efterfråga.

Att fler fastighetsägare accepterar 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. Detta ser Boplats Syd som en minst lika viktig del för att motverka hemlöshet som acceptering av försörjningsstöd.

Till detta hör även det aktiva arbetet som Boplats Syd idag bedriver för att skapa gemensamma, enkla och rimliga krav som fastighetsägarna ställer på bostadssökande genom så kallade kravmallar. Även om specifika delar av kravställningen på bostadssökande, så som bland annat acceptering av försörjningsstöd är viktigt, är helhetskraven som fastighetsägarna ställer minst lika viktigt att jobba med.

### **Prioritera bostäder med låg boendekostnad i stadsbyggnadsprocessen**

Boplats Syd ser att sökande med låg betalningsförmåga ofta inte har möjlighet att efterfråga nyproduktion, även när hyran är som lägst. Detta konstateras även i rapporten *Hemlösheten i Malmö* sidan 20 under rubriken *Utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden*.

Bostadsbristen i Malmö drabbar inte alla. En stor grupp i staden kan både efterfråga och få en lägenhet relativt enkelt. Bostadsbristen drabbar framför allt den del av befolkningen som i rapporten benämns som "grupp C" och "grupp D". Dessa hushåll har inte möjlighet att efterfråga ens de billigaste av de nyproducerade lägenheterna.

Av 92 000 sökande som står i Boplats Syds kö har 10 901 personer inte möjlighet att efterfråga en lägenhet hos MKB med en hyra på 5000 kr. Den siffran stiger till 18 334 om man ser till övriga hyresvärdar.

För gruppen som inte kan efterfråga en lägenhet med 8000 kr i hyra eller mer, blir siffrorna 24 547 för MKB och 40 100 för övriga hyresvärdar. Samtidigt utgör lägenheter med en hyra på omkring 8000 kr i månaden eller mer en mycket stor del av beståndet som förmedlas via Boplats Syd.

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

Det är nästan enbart i det äldre hyresbeståndet som lägenheter med lägre hyra finns. Samtidigt finns en tendens att hyran i just detta bestånd höjs kraftigt vid renoveringar, vilket innebär att hushåll med låg betalningsförmåga inte längre kan efterfråga dem. Detta sker bland annat genom att fastighetsägare köper eftersatta hyresfastigheter, renoverar dessa till en hög standard och höjer hyran till en nivå som i praktiken tvingar de boende att flytta och omöjliggör för inkomstsvaga grupper att efterfråga lägenheterna.

Det kan också handla om fastighetsägare som underhållsrenoverar enskilda hyresbostäder när hyresgäster flyttar ut, höjer standarden och höjer hyran, trots att lägenheterna inte alltid är i behov av renovering. Detta leder till att inkomstsvaga grupper inte längre kan efterfråga lägenheterna, men även till att renovering av gemensamma utrymmen och exempelvis stambyten i dessa hyresfastigheter bortprioriteras och eftersätts. I vissa fall finns det sedan inga underhållspengar kvar att utföra nödvändiga dyra renoveringar, så som stambyte, när dessa uppstår och hyran måste då höjas ännu mer för att bekosta detta.

Boplats Syd efterlyser ett större fokus på det befintliga bostadsbestånd som finns i Malmö idag, 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.

### **Utöka boplats Syds uppdrag**

Det behövs en fungerande andrahandsmarknad i Malmö och att kommunen tar initiativ till att skapa en marknadsplats för andrahandsuthyrning är positivt, men det finns en rad utmaningar kopplade till att en sådan marknadsplats skulle bedrivas av Boplats Syd.

För det första finns det idag ingen teknisk lösning på plats för att skapa en marknadsplats för andrahandsuthyrning via Boplats Syd. För att skapa en marknadsplats för andrahandsuthyrning krävs att ett helt nytt system utvecklas parallellt med det system som Boplats Syd använder sig av idag.

En annan utmaning är finansieringen av en sådan marknadsplats. Inkomsterna från köavgifterna kan inte användas för att finansiera en marknadsplats för andrahandsuthyrning. Inkomsterna från köavgifterna måste gå till finansieringen av den befintliga uthyrningen. Alternativ finansiering för utvecklingen och driften av marknadsplats för andrahandsuthyrning krävs.

Boplats Syd verkar i fler kommuner än bara Malmö och har som ambition att bli en bostadsförmedling för hela Skåne. En marknadsplats för andrahandsuthyrning skulle även den behöva täcka ett regionalt område och inte bara Malmö, sett till bolagets uppdrag.

Andrahandsmarknaden är en marknad med stort extraarbete för fastighetsägarna. De fastighetsägarna som valt att lämna sina bostäder till Boplats Syd för förmedling märker detta tydligt i sitt eget bestånd. Risken är stor att fastighetsägare slutar lämna lägenheter till Boplats Syd för förmedling om bolaget driver en marknadsplats som underlättar andrahandsuthyrning.

Det skulle även krävas stora resurser för att administrera en marknadsplats för andrahandsuthyrning på ett sätt som omöjliggör fusk och otillbörlig uthyrning. Det kan handla om olovlig uthyrning i andra hand av hyresrätt, men även olovlig

uthyrning i andra hand av bostadsrätt och/eller där ockerhyra förekommer. Om kommunen och Boplats Syd ska driva en sådan marknadsplats krävs det att den fungerar felfritt.

Boplats Syd ställer sig positivt till att anordna matchningsträffar mellan bostadssökande och hyresvärdar på andrahandsmarknaden. Detta har bland annat genomförts att Boplats Göteborg. Det är även möjligt att till viss del tillhandahålla information kring hyresjuridik när det gäller andrahandsuthyrning, men någon regelrätt juridisk rådgivning i dessa frågor är idag inte möjlig.

### **Utvidga boenderådgivningen**

Ett viktigt tillägg till detta är att öka kunskaperna om kösystemet. Många ställer sig i kö hos Boplats Syd först när de är i behov av bostad och känner inte till att det tar flera år att få en bostad i Malmö. Det är viktigt att informera om vikten av att ställa sig i bostadskö tidigt.

Om en marknadsplats för andrahandsuthyrning blir aktuell skulle eventuellt boenderådgivningen kunna spela en roll i den juridiska rådgivningen kring kopplat till andrahandsuthyrning.

Värt att tillägga är även att det vid akut behov av bostad där sökande inte uppbär försörjningsstöd är möjligt att hänvisa till andra kommuner än Malmö för boende, då kötiden varierar stort mellan olika kommuner och kan vara betydligt kortare för bostäder sökta i andra kommuner än Malmö via Boplats Syd. Det går exempelvis att i vissa fall få bostad i Helsingborg via Boplats Syd med en kötid på endast ett par månader.

## Övriga tillägg

### Hushållsstorlek

Beståndet av hyreslägenheter i Malmö som är anpassat för hushåll med 6 personer eller fler är litet. Vanligen, beroende på kvadratmeterskorlek, behöver ett hushåll med 6 personer söka lägenheter med minst 5 rum och ett hushåll med 7 personer lägenheter med minst 6 rum.

Idag har 1303 sökande i Boplats Syds kö registrerat att de är 6 personer i hushållet eller fler, att jämföra med att det mellan 2018 – 2019 förmedlades 73 femrumslägenheter och 10 sexrumslägenheter.

I de fall där hushållen både är stora (6 personer eller fler) och uppstår försörjningsstöd eller har låg betalningsförmåga försämras deras möjlighet att efterfråga bostad avsevärt, då de är hänvisade till ett mycket litet bestånd som förvaltas av de fastighetsägare med lägst kravställning på inkomst, där MKB är den största.

När det handlar om hushåll bestående av fler än 7 personer finns det i princip inte någon möjlighet att få lägenhet via Boplats Syd, även om hushållet har god ekonomi, då lägenheter i den storlek som krävs nästan inte existerar i hyresbeståndet.

Detta innebär en risk att betalningssvaga hushåll med många personer enbart kan hänvisas till sekundärmarknaden. Boplats Syd har inga konkreta åtgärder att föreslå, men vill med detta uppmärksamma denna utmaning.

### **Intygshantering: ett sätt att säkerställa likabehandling i bostadssökandeprocessen**

En viktig del av Boplats Syds arbete är att verka för att bostadsförmedlarna i bolaget själva granskar intygen som sökande skickar in. Detta medför en större likabehandlande. Boplats Syd arbetar aktivt för att få fler fastighetsägare att lämna över sin intygskontroll. Detta är en viktig del i hur Boplats Syds kösystem i sig konkret kan bidra till en bättre bostadsmarknad. Ju bättre likabehandling desto bättre kan man hjälpa de grupper som på bostadsmarknaden annars ligger i riskzonen att väljas bort på grund av att de till exempel har en viss typ av inkomst.