

Boplats Syds remissvar på *Strategi för ungas boende*

Inledning

Boplats Syd ser positivt på att Malmö stad har tagit fram en strategi för ungas boende. Unga är en grupp i samhället som i många fall har extra svårt att komma in på bostadsmarknaden. I sammanhanget är det viktigt att inte glömma bort att unga utgör en av flera grupper som har det svårt på bostadsmarknaden. Många av de förslag som skulle kunna förbättra bostadssituationen för unga skulle samtidigt kunna tillgängliggöra den för andra grupper. Framförallt ser Boplats Syd en stor potential att tillgängliggöra bostadsmarknaden för fler genom att alla hyresvärdar godkänner bostadsbidrag och bostadstillägg som kompletterande inkomstkälla.

Precis som strategidokumentet föreslår bör inte unga betraktas som en homogen grupp. Bostadsbristen, och andra hinder för att ta sig in på bostadsmarknaden, drabbar inte alla unga, men vissa unga drabbas extra hårt. Det är i relation till detta också viktigt att komma ihåg att alla unga inte är studenter, eller att alla studenter för den delen inte är unga. För att kunna vidta nödvändiga åtgärder och lämpliga strategier behöver bilden av vem som är ung och utsatt vara tydlig.

Nedan följer Boplats Syds kommentarer på strategi för ungas boende.

Anordna en Meet Malmö-process om framtidens boende för unga

Boplats Syd kan vara en aktör i en Meet-Malmö process och menar att en Meet Malmö-process kan vara ett bra sätt att utveckla tankarna kring hur kommunikationen med unga på bostadsmarknaden kan gå till, och rätt utförd ett sätt att nå många av de unga bostadssökande som man inte når ut till idag.

Bedriva en aktiv nationell påverkan för en bostadspolitik som stödjer unga på bostadsmarknaden.

Boplats Syd ser ett stort behov av en sammanhållen och tydlig nationell bostadspolitik. Nedan följer tre konkreta förslag som ur ett förmedlingsperspektiv inte enbart skulle tillgängliggöra bostadsmarknaden för flera unga, utan samtidigt för andra resurssvaga grupper i samhället (dessa förslag utvecklas längre ner i texten):

- Att alla hyresvärdar godkänner bostadsbidrag och bostadstillägg som kompletterande inkomstkälla.

- Att fler hyresvärdar accepterar försörjningsstöd som inkomstkälla.

- Att en översyn görs av olika typer av anställningsformer, bland annat allmän visstidsanställning, i förhållande till den kravbild som många hyresvärdar sätter. Boplats Syd menar att detta skulle göra stor skillnad för många unga på bostadsmarknaden, då det är en grupp där tillsvidareanställningar inte tillhör normen.

Malmö stad ska utreda kommunal borgen under en begränsad tid, samt konsekvenser av detta.

Boplats Syd ser positivt på att utreda möjligheten att ställa kommunal borgen under begränsad tid. Detta skulle kunna medföra att fler hyresvärdar accepterar unga med visstidsanställningar och/eller en inkomst som inte riktigt räcker till. Fler unga skulle kunna få in en fot på bostadsmarknaden.

Boplats Syd ska sänka ålder till 16 år

Boplats Syd vill problematisera bilden av att en sänkt åldersgräns skulle innebära en mer tillgänglig bostadsmarknad för unga. Det inte är givet att det blir lättare för unga att få en bostad om man sänker åldern för att få ställa sig i bostadskö. Konsekvensen skulle kunna bli att kötiden generellt förlängs, om fler personer kan ställa sig i kö från en tidig ålder. Risken är

att den största effekten av att fler ställer sig i kö blir att Boplats Syd får ökade intäkter, men att tillgängligheten inte ökar för vare sig unga eller andra grupper.

Risken är också att de unga som eventuellt skulle få en fördel av en sänkt åldersgräns redan är en del av den grupp som ställer sig i kö från tidig ålder. Unga som kommer från familjer där man är välinformerad om bostadsmarknaden och vikten av att ställa sig i bostadskö från tidig ålder skulle eventuell också bli de som drar störst nytta av en sänkt åldersgräns. De unga som verkligen skulle behöva ställa sig i kö tidigt, men fortfarande inte gör det, riskerar då att behöva stå i kö ännu längre för att få en bostad.

Det är därför viktigt att specificera vilken del av målgruppen unga det är som är utsatta på bostadsmarknaden och vilka som i lika hög grad inte är det, för att därefter genomföra insatser som främjar rätt grupp. Alla unga är inte lika utsatta av bostadsbristen och annan problematik på bostadsmarknaden. Vissa unga drabbas inte alls, medan vissa unga drabbas så hårt att de riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden under lång tid. Då är det av stor vikt hur man väljer att genomföra insatser mot målgruppen så att man inte riskerar göra det svårare för de som redan har svårt.

Erfarenheter från andra städer säger också att en 16-årsgräns inte nödvändigtvis är positivt. I Uppsala har exempelvis studenterna varit negativa mot att 16-åringar får ställa sig i Uppsalas Bostadsförmedlings kö, då de menar att det missgynnar studenter från andra kommuner. Det samma gäller för Stockholm, där föräldrar i mer välbeställda och välinformerade familjer kunnat sätta sina barn i bostadskö från mycket tidig ålder.

Boplats Syd kan också se en liknande problematik för andra grupper på bostadsmarknaden. I många fall ställer sig till exempel pensionärer i bostadskö först när behovet av en bostad uppkommer, även om de har möjlighet att ställa sig i kö tidigare. Utmaningen handlar då snarare om kommunikation än om den faktiska möjligheten att ställa sig i kö tidigare. Ett bättre alternativ är, precis som föreslås, att öka och förbättra kommunikationsinsatserna mot unga, så att fler ställer sig i kö redan när de fyller 17 år, och då i synnerhet den grupp av unga som idag inte redan gör det.

Öka kommunikationsinsatser mot unga

Precis som det inte går att förmedla bort bostadsbristen, går det heller inte att kommunicera bort den. Vad en förbättrad kommunikation mot unga kan göra är att tillgängliggöra den för fler och göra den mer inkluderande. Boplats Syd ser därför positivt på att öka kommunikationsinsatserna mot unga och deltar gärna i detta arbete.

Ett eget hem, en egen lägenhet är en central del av möjligheten att få växa som människa. Bostadsmarknaden kan dock vara snårig och svår att förstå sig på. Framför allt för den som är ung. Har man dessutom växt upp med föräldrar som aldrig haft tillträde till bostadsmarknaden, kan drömmen om en egen lägenhet kännas ouppnåelig. Bristande kunskap beträffande olika upplåtelseformer, tillvägagångssätt för att ställa sig kö och vad som krävs för att faktiskt vara berättigad till ett förstahandskontrakt bidrar till utanförskapet. Särskilt problematiskt anser Boplats Syd att den ojämlikhet som underlaget visar är, där unga män i socioekonomiskt utsatta områden ställer sig i bostadskö från tidig ålder, men unga kvinnor i samma områden inte gör det. För att garantera en hållbar social utveckling i Malmö behöver detta problem tas på allvar och adresseras.

Ett steg på vägen i detta arbete är att öka kommunikationsinsatserna mot unga i socioekonomiskt utsatta områden, och då i synnerhet unga kvinnor. Här är några exempel på kommunikationsinsatser som Boplats Syd menar skulle kunna vara en början:

- **Fråga unga tjejer varför de inte står med i kön idag.** Detta skulle kunna göras på olika vis. Bland annat genom att genomföra kvalitativa intervjuer med målgruppen, men också genom bredare enkäter. Sedan dra lärdom av svaren och utforma kommunikationsinsatser därefter. Boplats Syd anser det vara mycket svårt att på förhand bedöma nödvändiga insatser som skulle kunna få effekt, utan att målgruppen själv är involverad i detta arbete. Att målgruppen själv är involverad i arbetet redan från början anser Boplats Syd skulle öka chanserna att lyckas stävja ojämlikheten och få till en verklig, varaktig förändring.

- **Identifiera och utbilda "ledare" eller "ambassadörer"** som i sin tur kan informera och utbilda vidare. Detta skulle i praktiken kunna vara vem som helst, men exempelvis fritidsledare, lärare, träningscoacher eller dylika personer. Dessa utbildningar skulle kunna handla om vikten av att ställa sig i kö tidigt, enkelt det faktiskt är och de möjligheter som öppnar sig när man har ett eget hem.
- **Workshop med Boplats Syd, MKB och andra relevanta aktörer** för att få fram vad man skulle kunna göra redan idag, och vad som krävs på längre sikt för att komma till bukt med problemet. Det finns flera viktiga aktörer som bär på mycket kunskap kring målgruppen. Boplats Syd behöver inte uppfinna hjulet och bli ännu en insatts för målgruppen i fråga som sedan försvinner. Detta handlar om ett långsiktigt hållbart arbete, där Boplats Syd och andra aktörer behöver arbeta tillsammans och hålla i arbetet.
- **Rekryteringsdagar på grundskolor och gymnasium.** Genom att aktivt söka sig ut till de berörda socioekonomiska områdena och möta målgruppen skulle man eventuellt kunna göra en konkret skillnad. Problemet med detta är att det då skulle handla om punktinsatser, där det snarare skulle behövas varaktighet tillsammans med flera andra aktörer. Ett annat problem är möjligheten för Boplats Syds personal att utföra denna typ av uppdrag, då det handlar om många skolor och mycket tid. En möjlighet skulle vara att utföra denna typ av insatt tillsammans med andra relevanta aktörer.
- **Ta fram informationsmaterial speciellt riktat till unga tjejer och kvinnor.** Boplats Syd anser att detta i sig inte är nog, men kan vara ett komplement till övriga insatser. Problemet rör nödvändigtvis inte ett informationsunderskott, men i de fall där det handlar om ett informationsunderskott skulle informationsmaterial som enkelt visar hur och varför man ställer sig i bostadskö vara av nytta.

Erbjuda studentrabatt

En kommunal bostadskö bygger enligt bostadsförsörjningslagen på principen att förmedla i en rak kö. Då har man också rätt att ta ut en avgift från de som står i kö, men intäkten får endast användas till att administrera kön. Skulle någon grupp tillåtas stå i kö utan att betala

hela, eller delar av avgiften, innebär det att någon annan i kön får betala för detta istället. Boplats Syd menar att det enda sätt att undanta någon från att betala köavgift vore att detta bekostades på något annat sätt, exempelvis genom att kommunen finansierar studentrabatt via direktstöd. En annan tänkbar variant skulle vara att finansiera en eventuell studentrabatt helt, eller delvis, via den föreslagna studentbostadsstiftelsen. I båda dessa exempel kan fortfarande administrationen av kön ske hos bostadsförmedlingen.

En annan aspekt är hur väl differentierade köavgifter går ihop med likabehandlingsprincipen. Det finns många andra grupper i samhället med svag betalningsförmåga, till exempel pensionärer, som skulle kunna rabatteras.

Frågan om vem som skulle ha rätt till studentrabatt är också det en viktig fråga. Skulle rabatten endast gälla den som redan är student så får ju inte den som ännu inte antagits del av rabatten. Det finns dessutom många olika typer av studenter i Malmö, och alla är inte nödvändigtvis unga. Skulle rabatten därför endast gälla studenter inom en viss ålderskategori? Samtidigt finns det många unga i Malmö som inte är studenter och som är lågt bemedlade. Om syftet med en studentrabatt är att tillgängliggöra bostadsmarknaden för unga riskerar detta att slå fel, då de som är i störst behov av en rabatt eventuell inte skulle ha rätt till den. Även här ser Boplats Syd ökade kommunikationsinsatser som en bättre väg att tillgängliggöra bostadsmarknaden för flera.

Riktlinjer för försörjningsstöd/bostadsbidrag/bostadstillägg

Om fler hyresvärdar godtar inkomster från de stöd som omfattar hushåll med låg inkomst, såsom försörjningsstöd, skulle möjligheten för dessa hushåll att få bostad öka. En av de viktigaste åtgärderna att få ner den strukturella hemlösheten är därför att få fler hyresvärdar att acceptera försörjningsstöd som inkomst.

Behovet av att få fler hyresvärdar att acceptera försörjningsstöd som inkomstkälla måste dock avvägas mot risken att hyresvärden i fråga avstår från samarbete. Det är självklart av godo att fler hyresvärdar accepterar försörjningsstöd, men det får inte ske på bekostnad av att hyresvärdar väljer bort att förmedla sina lägenheter via Boplats Syd.

Det är skillnad på försörjningsstöd och bostadsbidrag/bostadstillägg. Försörjningsstödet är ett viktigt sätt för kommunerna att värna om de som har lägst inkomst och som i annat fall helt hade stått utanför bostadsmarknaden. Bostadsbidrag och bostadstillägg är däremot lagstadgade offentliga trygghetssystem som är skapade för att ge möjligheter för betalningssvaga hushåll att efterfråga en större del av beståndet. Istället för att subventionera hus så ska bostadsbidrag och bostadstillägg subventionera människor. Att hyresvärdar har rätt att underkänna bostadsbidrag och bostadstillägg som inkomst anser Boplats Syd vara mycket problematiskt, då det i frånvaron av en tydlig nationell bostadspolitik är ett av de få kraftfulla bostadspolitiska instrument som finns.

Att många hyresvärdar inte accepterar AVA (allmän visstidsanställning) är ett annat konkret problem som Boplats Syd ser drabba unga vuxna i hög grad. För många unga vuxna är inte tillsvidareanställning den dominerande normen. Under lång tid har i stället andra typer av anställningsformer blivit ett sätt för unga människor att överhuvudtaget komma in på arbetsmarknaden. För flera är det dessutom vanligt att ha fler än ett jobb för att få ekonomin att gå ihop. Det finns exempel där personer med flera visstidsanställningar har högre inkomst än jämnåriga med tillsvidareanställningar. Trots detta accepterar vissa hyresvärdar inte visstidsanställningen, då den inte anses vara tillräckligt tillförlitlig. AVA blir då ett hinder för många unga på bostadsmarknaden och Boplats Syd menar att ett omtag beträffande synen på anställningsformer skulle behövas.