



Datum  
2019-08-20  
Vår referens  
Tyke Tykesson  
Planarkitekt  
Diarienummer  
SBN-2019-732

## Yttrande

Till  
Kommunstyrelsen

### **Remiss från Finansdepartementet - Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, STK-2019-1038 STK-2019-1038**

#### **Sammanfattning**

För att på kort sikt ge bättre möjligheter till att fler hyreslägenheter byggs till lägre hyresnivåer är det positivt att investeringsstödet återinförs. Stadsbyggnadskontoret konstaterar samtidigt att de föreslagna förändringarna i förordningen inte kommer att underlätta in-trädet på den ordinarie bostadsmarknaden för strukturellt hemlösa.

#### **Yttrande**

Stadsbyggnadskontoret ser – i avsaknad av en heltäckande nationell bostadspolitik – positivt på att investeringsstödet återinförs för att på kort sikt ge bättre möjligheter att fler hyreslägenheter byggs till lägre hyresnivåer än normal nyproduktion. Synpunkter på föreslagna ändringar i förordningen lämnas nedan.

Stadsbyggnadskontoret vill dock inledningsvis framföra en principiellt negativ uppfattning till den typ av åtgärder som investeringsstödet innebär samt lyfta behovet av en ny nationell bostadspolitik.

#### Behov av en bostadspolitik med helhetssyn

Stadsbyggnadskontoret anser att Sverige är i stort behov av en ny bostadspolitik som tar ett helhetsgrepp för en långsiktig och socialt hållbar bostadsförsörjning. Förutsättningarna för bostadsproduktionen och bostadsmarknaden behöver stabilitet och tydliga ramar som är bestående över tid. Punktinsatser i form av investeringsstöd och liknande subventioner ger inte varaktiga villkor medför osäkerhet hos aktörerna på bostadsmarknaden. Det kan därtill vara svårt att säkerställa att stödet i slutändan kommer bostadskonsumenten till dels genom lägre hyressättning. Dessutom riskerar de att bidra till bestående höjda kostnadsnivåer i byggskedet.

En ny bostadspolitik behöver enligt stadsbyggnadskontorets uppfattning omfatta en lång rad samverkande frågor, bland annat följande:

- Hur tillgång till kapital för bostadsbyggandet säkras och hur bostadsbyggandet kan finansieras på ett mindre konjunkturkänsligt sätt jämfört med dagens situation.
- Statens ansvarstagande för bostadsförsörjningen, avseende lagstiftning, normer, regelverk, bidragsformer och finanspolitik som påverkar bostadsbyggandet.
- Hur allmännyttans roll kan stärkas utifrån ett socialt perspektiv.
- Hur dagens höga trösklar för inträde på bostadsmarknaden kan sänkas avseende såväl det ägda boendet som det hyrda.
- Hur strukturell hemlöshet kan motverkas och sättas i relation till lagstiftning kring social hemlöshet.
- Hur olika stödformer till individer kan utformas med beaktande av marginaleffekter och hur bostadsbidrag och bostadstillägg utformas på ett sådant sätt att det accepteras som inkomst av fastighetsägare.
- Hur normer och regelverk kring såväl ekonomi som byggande utformas för att förenkla byggprocesser och sänka byggkostnader.
- Hur produktiviteten i byggbranschen kan ökas och nytänkande och innovation stimuleras genom statliga insatser.

#### Synpunkter på föreslagna ändringar i förordningen

Stadsbyggnadskontoret har inga invändningar eller synpunkter till stora delar av förslaget. När det gäller de olika formerna av stöd kopplat till särskilda grupper vill kontoret emellertid framhålla följande synpunkter. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att fördela en del av bostäderna till såväl unga vuxna som personer i en särskilt utsatt situation. För att bli verkningfullt är det dock viktigt att analysera hur stödet utformas i förhållande till socialtjänstlagen och tolkningar av den.

I Malmö finns ett stort behov av insatser för strukturellt hemlösa som inte omfattas av boendeinsatser med stöd av 4 kap. 1 § socialtjänstlagen (2001:453). Drygt 2 500 personer – varav omkring hälften är barn – ingår i denna grupp enbart i Malmö (enligt Malmö stads hemlöshetsräkning i oktober 2018). Antalet har ökat konstant under de senaste 10 åren. Eftersom de saknar den problematik som avses i socialtjänstlagen kan de endast ges akut nödhjälp enligt gällande rättspraxis.

I Malmö fördelas i nuläget 15 % av nyproducerade bostäder på kommunal mark genom markanvisningavtal till kommunen för uthyrning i andra hand inom ramen för kommunens bostadssociala verksamhet. Den grupp som kan komma ifråga för boendeinsatser med stöd av 4 kap. 1 § socialtjänstlagen är relativt konstant och behovet av ytterligare tillskott är i Malmös fall begränsat.

De föreslagna förändringarna i förordningen kommer således inte att underlätta inträdet på den ordinarie bostadsmarknaden för strukturellt hemlösa som befinner sig i en särskilt utsatt

situation. Stödet kommer inte heller att minska risken att fler hamnar i hemlöshet av enbart ekonomiska skäl. Med stöd av 4 kap. 2 § socialtjänstlagen kan kommunen besluta ge stöd till en utökad grupp men för att investeringsstödet ska ge effekter för en större grupp bör förordningen utformas på ett annat sätt.

Stadsbyggnadskontoret kan även konstatera att det under de senaste åren har tagits fram flera utredningar och förslag som rör planering och bostadsbyggande. Ofta har ett orimligt starkt fokus lagts på kommunernas roll utan att i tillräcklig utsträckning gå in på andra aktörs roller och olika ekonomiska aspekter som har betydelse för ett bostadsbyggande som möter behoven. Det saknas också ofta samlade bilder och konsekvensbedömningar av vad genomförandet av förslag och insatser leder till.

Sammanfattningsvis ser stadsbyggnadskontoret stora brister i dagens situation som innebär att betalningssvaga grupper utan social problematik ställs utanför bostadsmarknaden och att de därmed får svårare att integreras i samhället. Genom att ansluta sig till FN-initiativet *The Shift* har Malmö stad markerat att bostaden är en social rättighet. För att detta ska bli en realitet krävs insatser på alla plan, såväl från stat, kommun och marknad.

Ansvarig

.....  
Johan Emanuelson  
.....  
Avdelningschef strategiavdelningen  
.....