



Svar på remiss från Finansdepartementet - Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75)

Sammanfattning

Syftet med utredningen är att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna och där företag med sådana affärsmodeller ges bättre förutsättningar att verka. Utredningen har särskilt tittat på hur seriebyggda flerbostadshus påverkar boendekostnaderna. I kommittédirektiven anges att utredningen ska föreslå författningsändringar om den bedömde detta som nödvändigt för en ökad konkurrens.

Utredningen konstaterar att ett kommunalt markinnehav, och ett allmännyttigt bostadsföretag som använder ramavtal för att beställa seriebyggda flerbostadshus ofta leder till lägre produktionskostnader.

Boplats Syd ser positivt på alla förslag som innebär att fler hyreslägenheter byggs till lägre hyresnivåer än normal nyproduktion. Men om kommunerna, som utredningen föreslår, ska använda instrument som markanvisningsavtal, upphandlingsdirektiv eller rabatterade markpriser för att på olika sätt subventionera kostnaden för slutkonsumenten utan att samtidigt ha verktyg som garanterar träffsäkerheten i att de billigare bostäderna kommer de bäst behövande till nytta så riskerar det leda till att resursstarka sökande med längre kötid kommer tilldelas subventionerade lägenheter.

Boplats Syd vill också peka på 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 renovräkningar). Boplats Syd anser därför att Sverige är i stort behov av en bostadspolitik som tar ett helhetsgrepp över hela bostadsbeståndet.

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. Bostadsbristen är mest kännbar 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.

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.

I Sverige har vi valt att inte ha ett system med s. k. Social housing för människor med låg inkomst eller som av andra anledningar står långt ifrån bostadsmarknaden. Boplats Syd vill uppmärksamma på att ett läge där i stort sett endast allmännyttan godtar bostadsbidrag, bostadstillägg eller försörjningsstöd som inkomst riskerar i praktiken att skapa en situation där allmännyttan alltmer tar formen av social housing.

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.

Eftersom de kommunala bostadsförmedlingarna i landet förmedlar sina bostäder genom en rak kö, där kötid är helt avgörande så vill Boplats Syd framföra att om kommunerna, som utredningen föreslår, ska använda instrument som markanvisningsavtal, upphandlingsdirektiv eller rabatterade markpriser för att på olika sätt subventionera kostnaden för slutkonsumenten så riskerar det leda till att resursstarka sökande med längre kötid kommer tilldelas lägenheterna. Detta eftersom det saknas verktyg som garanterar träffsäkerheten i att de billigare bostäderna kommer de bäst behövande till nytta.

En billigare nyproduktion är viktigt för att skapa en hållbar bostadsmarknad men Boplats Syd menar att konsekvensanalysen av utredningens förslag är otillräcklig. Det kan inte säkert visas att seriebyggda flerbostadshus lokalt leder till lägre byggkostnader eller till lägre boendekostnader. Det bör också understrykas att om ökade möjligheter till planavvikelse leder till uppkomsten av mindre attraktiva områden, så innebär det risk för ökat segregation. Det här är något som behöver belysas tydligare.

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 2020-02-22

Krister Hjelm

VD

Boplats Syd AB