



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret



Göteborgs Stad
Social resursförvaltning



Ett socialt blandat boende i Göteborg

**En kunskapsöversikt om bostäder för låginkomsttagare och socialt blandade boenden i
Europa och möjligheterna att finna nya verktyg i Göteborg**

Förord

Vi har i det här projektet velat visa att det finns europeiska system för att åstadkomma inkluderande bostadsområden och att det finns gott om exempel på hur detta fungerar med småskaliga lösningar för en social blandning. Vi har också velat peka på det att borde finnas vägar som är värda att pröva både på nationell och lokal nivå i Sverige. En viktig förutsättning för detta är att det i de länder vi studerat och besökt finns en debatt kring frågor om boende för låginkomsttagare och blandningen av boende och en uppslutning kring att detta rör centrala förhållanden för människor och för städernas miljöer. I Sverige syns och hörs mycket lite av detta och en orsak verkar vara att systemet för planering och byggande och dess roll i en marknadsekonomi uppfattas som given och närmast oföränderlig. Förhoppningsvis kan den här texten bidra till att luckra upp dessa förhållanden – och till att frågorna blir en del av samhällsdebatten som både märks och hörs. De flesta av dessa frågor kring boendet behöver självklart bearbetas vidare men den utredning som här presenteras går att se som ett första steg för att undersöka villkoren för en viktig förändring av den svenska bostadsmarknaden.

Projektgruppen juni 2012

Anders Törnquist, projektledare
Sören Olsson, professor emeritus
Staffan Claesson, Fastighetskontoret

En referensgrupp har varit knuten till projektet

Stephan Cedergren, Fastighetskontoret
Gerd Cruse Sondén, Älvstaden
Lars-Gunnar Krantz, Fastighetskontoret
Carina Krantz Rönnqvist, Västra Hisingen
Lars Lilled, Sociala Resursnämnden
Lisa Wistrand, Stadsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Att kunna bygga så att även de resurssvaga har möjlighet att bo i nya attraktiva områden är en viktig fråga i både Sverige och i Europa för övrigt. Det är viktigt att blanda olika grupper av människor även i nya områden. Sammanhållningen i samhället, att minska polarisering och segregation, är viktiga skäl, rättvisa och demokrati är andra och det handlar också om att skapa en levande, kreativ och omväxlande stad, att bygga en attraktiv stad.

Blandade upplåtelseformer är det vanliga sättet att arbeta för socialt blandade områden i Sverige men byggkostnaderna är nu sådana att även hyresrätter blir för dyra för låginkomsttagare.

I Europa har man andra verktyg att arbeta med för att åstadkomma en social blandning och för att ge resurssvaga grupper tillgång också till bostäder i nya områden. I dessa länder har man ett icke-kommersiellt alternativ med en del gemensamma drag:

1. Det är genom lagar och regler undantaget från den kommersiella bostadsmarknaden
2. Det får ett offentligt finansiellt stöd
3. Det ägs av icke vinstdrivande företag
4. Det är en samhällelig insats riktad mot resurssvaga grupper

Det här alternativet varierar från land till land och kan ha olika namn men kallas vanligen för Social Housing. Också den svenska Allmännyttan räknas ofta till Social Housing men saknar en del av dragen ovan.

Förutsättningen för det offentliga stödet till Social Housing är att staten begärt ett undantag för *tjänster av särskild ekonomisk betydelse* (SGEI) som sätter konkurrenslagstiftningen ur spel för denna del av bostadsmarknaden.

Social Housing stöds *ekonomiskt* på statlig, regional eller kommunal nivå, stödet kan handla om allt från lånegarantier till direkt ekonomiskt stöd, det kan handla om betydande belopp men också om mer passiva åtaganden. Olika självständiga fonder har kommit att betyda alltmer.

Verksamheten inom Social Housing bygger på *icke-vinstdrivande företag* (non profit) som är godkända och registrerade. Dessa företag kan vara både offentligt ägda och

privata, en del är stora och betydande aktörer på bostadsmarknaden, en del mycket små. Tendensen är att de blir större.

Hyrorna inom Social Housing ligger betydligt under hyrorna inom den privata hyresmarknaden. De olika reglerna i de olika länderna gör att hyresnivån varierar mycket, också inom Social Housing.

I allmänhet finns det en *inkomstgräns* för att få bo i Social Housing, också den varierar mellan länderna. Här finns också system med köer och tilldelningar. Det är inte ovanligt med olika nivåer inom systemet.

Sverige saknar det verktyg i arbetet för ett inkluderande boende och för social blandning som Social Housing innebär. Regeringen har inte begärt att få det nödvändiga undantaget hos EU och den nya lagen om allmännyttan slår fast att den skall drivas affärsmässigt, dvs med vinst.

Samtidigt är både relationen till EU och den nya lagen om allmännyttan oprövade och det verkar finnas möjlighet till olika tolkningar - här verkar finnas ett tänkbart handlingsutrymme i linje med EUs inriktning.

Nedan skissar vi några förslag att arbeta vidare med i Göteborg, frågor som borde utredas, diskuteras och besvaras tydligare om kommunen skall komma vidare i frågan om ett socialt blandat boende i nybyggda områden.

Skulle staten kunna stödja försök att i nya områden arbeta för inkludering – med inspiration från europeiska exempel – genom EU-kontakter? Och med Göteborg som arena för ett sådant test?

Skulle den svenska *allmännyttan* kunna arbeta för inkluderande boende i nya stadsområden trots den nya lagen?

Eller om detta verkar vara omöjligt, skulle stiftelser eller kooperativ kunna användas?

Vilka möjligheter till finansiering och fonder finns här i Sverige?

En väsentlig fråga är också vilka möjligheter det finns för kommunerna att pröva frågeställningarna genom redan befintliga verktyg.

Ett socialt blandat boende i Göteborg

Uppdraget

Uppdraget bakom denna text har varit att undersöka förutsättningarna för *ett inkluderande boende* i nybyggda områden i Göteborg, särskilt med inriktning på de centrala delarna av staden. Med inkluderande avses ett boende där ingen grupp i samhället är utesluten eller med en mer praktisk definition: även låginkomsttagare ska ha råd att flytta in och bo kvar.

Ett enklare sätt att se på den något luddiga formuleringen *ett inkluderande boende* är förmodligen att vända på den – ett boende som inte exkluderar, utesluter, vissa grupper i samhället. Ett boende för alla, för att använda en gammal och bra formulering. Ett boende för en blandad grupp i samhället, ingen skall vara utesluten. Det skall vara, som det ofta uttrycks i andra delar av Europa, en social mix i de nybyggda områdena, eller åtminstone möjligheten till en social mix.

I uppdraget ingick att hitta bra exempel på hur denna fråga har hanterats på andra ställen i Europa och Sverige men vi fann aldrig något svenskt exempel. Däremot finns sådana i Europa. De europeiska exemplen har relaterats till svenska förhållanden – finns i dessa möjligheter för Göteborg och Sverige?

Uppdraget har resulterat i en *kunskapsöversikt* över hur man i andra länder och städer i Europa och Sverige hanterat frågan om *hur nya och attraktiva bostadsområden skall kunna bli tillgängliga för fler grupper*, om och hur det är möjligt att bygga ett inkluderande boende. Kunskapsöversikten vill också göra det möjligt att resonemangsvis ange olika riktningar eller spår som ett fortsatt arbete för inkluderande miljöer kan pröva.

Projektet

Uppdraget ovan har hanterats inom ett samarbetsprojekt mellan Fastighetskontoret S2020/Social resursförvaltning och Centrala Älvstaden under första halvåret 2012. Tre personer har arbetat med projektet på en sammanlagd arbetstid motsvarande en heltidstjänst. Till arbetet har det knutits en referensgrupp med representanter från Fastighetskontoret, S2020/Social resursförvaltning, Centrala Älvstaden, V Hisingen och Stadsbyggnadskontoret.

Större delen av tiden i projektet har gått till inläsning av böcker, artiklar och information om boendefrågor i Europa och Sverige. Det finns ett omfattande material om frågorna vilket i sig pekar på ett stort intresse och debatt både inom EU och i enskilda länder. I projektet har också tre studieresor företagits med framför allt intervjuer men också några studiebesök i London, Amsterdam och Paris; projektet har deltagit i Bostadsmötet i Gävle, ett avstämningsmöte har hållits med representanter från fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, Centrala Älvstaden, Förvaltnings AB Framtiden. Diskussioner har förts med Hyresgästföreningen och Gårdstensbostäder AB.

Texten

Nedan följer först en inledning med bakgrund; därefter kunskapsöversiktens inplacering i sitt europeiska sammanhang och i den europeiska debatten och i de EU-lagar som har betydelse för boendefrågor. Sedan följer en genomgång av vad vi sett, hört och läst oss till om våra europeiska exempel, både de vi besökt och andra som verkat intressanta för vår frågeställning. Sist försöker vi jämföra våra exempel med situationen i Sverige för att svara på frågor om vilka hinder som finns för ett inkluderande boende i Sverige och vilka verktyg/instrument som finns eller måste upprättas för att ett sådant boende skulle vara möjligt.

Till texten har fogats en litteraturlista uppdelad efter ämne för att ge möjlighet till fördjupning.

Lite om den svenska bakgrunden

Boendet i de stora städerna i Sverige har polariserats. Framför allt har intresset för denna polarisering fokuserats på ett antal segregerade förorter och inte på de minst lika segregerade ”fina” områdena. En större blandning har setts som ett sätt att bryta segregationen, ofta med anknytning till begreppet Blandstad. Social mix, alltså försöken att ge olika grupper möjlighet att bo i samma område, har i Sverige av tradition hanterats som en fråga om *upplåtelseformer*: genom att bygga varierat och med en blandning av hyresrätt, bostadsrätt och egna hem kommer det att bli en social blandning i bostadsområdena. Detta var och är t.ex. en strategi i utsatta förorter: genom att bygga bostadsrätter/villor lockar man dit en medelklass och ger de som vill göra en boendekarriär i området en möjlighet att bo kvar. En liknande strategi fast omvänd tillämpas också i nybyggda, attraktiva områden där det ofta handlar om

hur många hyresrätter som faktiskt blir byggda i konkurrensen med de mer lönsamma bostadsrätterna.

Kostnaderna för nyproduktion av bostäder har dock stigit på ett sådant sätt att blandning genom upplåtelseformer inte längre fungerar eller ger i alla fall inte låginkomsttagare möjlighet att flytta in i nybyggda, attraktiva områden i Göteborg. Instrumentet med olika upplåtelseformer har blivit för trubbigt, skall det fungera måste det kombineras med andra åtgärder.

Det finns alltså två skäl till att stödja ett boende för de som har små resurser:

- de skall ha tillgång till ett boende de har råd med
- de skall kunna bo där andra grupper i samhället bor och inte vara hänvisade till vissa områden. Den ökande segregationen och polariseringen i staden bör stoppas.

Hur skall då bostadsproduktionen kunna resultera i lägenheter även för de med mindre resurser? Det finns olika sätt att angripa problemet, vi spaltar upp några av dem nedan för att ringa in det som vi uppfattat som vår uppgift:

- Byggkostnaderna kan förmodligen förändras till det bättre genom tekniska och administrativa lösningar. Detta skulle, om det slog igenom på en någorlunda bred front, förmodligen kunna sänka hyrorna i nybyggda områden. Det är dock tveksamt om sänkningen skulle bli så stor att en verkligt ”inkluderande” effekt skulle uppnås. Vi har i vårt uppdrag *inte* tittat på byggkostnaderna ur dessa mer tekniska aspekter.
- Bostadspolitiken skulle kunna förändras på olika sätt, t.ex. med ett generellt statligt stöd till byggandet. Eller genom andra ekonomiska villkor för de olika boendeslagen. Hyresrätten är nu, enligt t.ex. Hyresgästföreningen, det dyraste sättet att bo, och detta är ytterligare ett hinder för de resurssvaga. Vi tangerar dessa frågor i vår jämförelse med andra länder i Europa men ger oss *inte* in i en mer allmän diskussion om den svenska bostadspolitiken.
- Det finns ett begrepp ”Affordable Housing” som står för ett boende även låginkomsttagare har råd med och som används i Europa och EU (och i världen f.ö.). Begreppet står för ett boende för de fattiga men också för de som utan att vara direkt fattiga ändå saknar tillräckliga resurser för att hävda sig på bostadsmarknaden.

Begreppet kan innefatta såväl hyresrätt som eget ägande med ekonomiskt stöd men *det är hyresrätten inom detta begrepp som vi tittat närmare på*. Det är inom den ramen som kunskapsöversikten finns.

Affordable Housing är ett viktigt begrepp både för att det används i många sammanhang, är generellt, och för att det uttrycker en grundläggande politisk ambition när det gäller bostäder oavsett hur man ställer sig till de olika modeller som finns.

Europa – intresset för blandade bostadsmiljöer

Boendefrågorna är mycket viktiga i Europa. Mycket känns igen från Sverige. Höga byggkostnader, konjunkturkänslighet, få stora dominerande aktörer, planeringssvårigheter osv.

Också frågan om Affordable Housing, bostäder som är överkomliga i pris, är något som återkommer i debatt och insatser inte minst i de stora städerna. Det finns en oro över polariseringen mellan fattiga och rika och dess följder, social oro och kravaller är ofta i färskt minne och social blandning ses som en av de möjligheter som finns att komma till rätta med situationen. Här finns en problematik som gjort att Social Mix i flera länder ses som en motkraft och ett redskap för en annan typ av stadsmiljö än socialt ensidiga områden. Nedan listar vi och diskuterar de olika argument som ligger bakom intresset för ett blandat boende.

1. Sammanhållningen i samhället (social cohesion). Segregation och polarisering delar upp städerna och vi får spänningar mellan olika folkgrupper, vikande solidaritet med samhället, social oro osv. Det finns en uppenbar rädsla för oroligheter av det slag som förekommit i Paris, London etc. (Och som vi sett ansatser till i områden som Rosengård och nu senast i Tensta). Eurocities skriver t.ex. ”Affordability of housing represents one of the main challenges that European cities share today in achieving social cohesion.” I *motiven* till social mix förekommer idéer om behovet av social sammanhållning (social cohesion) i samhället där upplopp och rasoroligheter bildar en mörk fond.
2. Social blandning (social mix) är viktigt för att sprida möjligheterna i samhället; för att motverka s.k. negativa grannskapseffekter; för att möjliggöra boendekarriärer och för

att minska klyftorna i samhället. Social mix är i Europa oftast en fråga om att komma bort från den storskaliga segregation som hänger samman med att (förorts)områden har fått en allt fattigare befolkning och attraktiva områden en tydligare höginkomstprofil. Inte minst från Social Housing-företrädare liksom många andra handlar det om att driva utvecklingen i en rättvisare riktning, se till att alla kan få en anständig bostad.

Bakgrunden till intresset för social cohesion och social mix ligger alltså i *existerande segregationsförhållanden*. Det anknyter till den bostadspolitik som förts, där de olika länderna sedan början på 90-talet (ännu tidigare i några fall) ensidigt har gynnat ägande av den egna bostaden. Antingen genom stora möjligheter till skatteavdrag (som i Holland) eller subventionerade inköp, bl.a av lägenheter från Social Housing (som lagen om Right To Buy i England). I nästan alla länder har Social Housing minskat i omfattning (Finland och Österrike har gått åt andra hållet) bl.a. beroende på denna utförsäljning och att statlig subventionering har minskat eller försvunnit. I kombination med ökande inkomster hos stora grupper och en svag inkomstutveckling hos andra grupper har polariseringen i samhället och mellan olika bostadsområden ökat betydligt sett över en tjugoförårsperiod. Utvecklingen är densamma i Sverige.

Sambandet mellan social mix och sammanhållning kan problematiseras. Forskningen är inte entydig och det finns forskare som menar att blandning inte alls leder till bättre fungerande bostadsområden, eller att man i alla fall måste diskutera hur blandningen skall se ut om det skall fungera. Empiriska resultat pekar både på goda och dåliga exempel. Men här har vi mestadels ett hela-staden-perspektiv. Och då finns andra typer av data som pekar på att de flesta människor önskar sig en socialt blandad, varierad stad. Det är en viktig nivåkillnad i resonemangen. En hållbar ståndpunkt verkar då vara att staden och dess bostadsområden skall vara tillgänglig för alla grupper, rika, fattiga, invandrare osv.

3. Det tredje argumentet är inte lika självklart formulerat men handlar om att öka dynamiken och attraktiviteten, att göra stadslivet mer levande och kanske också mer kreativt (*Den kreativa klassen* lurar i en del skrivningar). Men här finns också tankar om att ensidiga områden blir tristare, mindre omväxlande. Det här refererar till kritiken av modernismens enklavbyggnad med homogena bostadsområden.

Alternativet har ofta formulerats i termer av Blandstad. En stad som inte bara är blandad i termer av funktioner som verksamheter, boende och service utan också socialt blandad.

Attraktiva städer är levande städer, städer där det finns en blandning av människor och verksamheter, där det finns utrymme även för det tillfälliga och avvikande – gycklarna vid Centre Pompidou i Paris, marknadsstånden, festivalen och de där som står på trottoaren och tar en öl efter jobbet. Småskalighet och blandning utmärker t.ex. de mest levande och attraktiva områdena i städer som Paris, London och Amsterdam.

4. Nyckelarbetare måste ha någonstans att bo som inte ligger längre bort än att de kan sköta sitt arbete.

I några storstäder (London är tydligast) har bostäder blivit så dyra att sjuksköterskor, busschaufförer och andra för samhället viktiga positioner inte betalas tillräckligt för att de ska kunna skaffa sig en bostad på marknaden inom rimligt avstånd till sitt arbete.

Alla dessa motiv har en koppling till det hållbarhetsperspektiv som blir allt viktigare i synen på städernas framtid. Det finns flera texter som ser just den sociala blandningen i detta perspektiv.

Här finns också ibland en uppenbart befogad oro för att de fattiga inte skall ha råd att bo i städerna längre, man ser en utflyttning från t.ex. Paris till den billigare och fattigare landsorten.

Social Housing

Både bostadsförsörjningen för de resurssvaga och städernas önskan om social blandning är alltså högst aktuella frågor i Europa. Samlingsnamnet för mycket av de konkreta insatserna är vanligen Social Housing.

Social Housing har fyra utmärkande drag:

1. Det är genom lagar och regler undantaget från den kommersiella bostadsmarknaden,
2. Det får ett offentligt finansiellt stöd (lån, garantier osv),
3. Det ägs av icke vinstdrivande företag (olika former finns se nedan)

4. Det är en samhällelig insats riktad mot vissa grupper (resurssvaga), det är ett kategoriboende även om kategorierna kan vara flera. Och det ett sätt att fördela bostäderna till dessa grupper.

Andra alternativa begrepp för i stort sett samma sak är non-profit housing, ett begrepp som används i några länder, liksom subsidized housing osv. Men Social Housing är vanligast när vi ser på hur ägande, hyra och tillträde beskrivs och jämförelse görs mellan olika länder.

Nu är Social Housing i Europa en allt annat än entydig företeelse. I grova uppdelningar har ibland den svenska modellen, Allmännyttan, förts in under begreppet vilket knappast stämmer med definitionen längre. Den har då kallats för en *universell* variant på Social Housing, dvs att den är tillgänglig för alla även om statistik visar att vissa grupper bor där oftare än andra, att medelinkomsten ligger lägre osv. Den nederländska har kallats för en *generell* modell av Social Housing eftersom den omfattar stora grupper i samhället men inte alla och dessutom finns det då en *residuell* modell som bara omfattar de mest behövande och som verkar, åtminstone tidigare, ha varit EU.s mål, i alla fall om konkurrenslagstiftningen får råda.

Social Housing har ofta en negativ klang för en svensk, förbundet med storskaliga, dåligt fungerande områden byggda under 60- och 70-talen med mycket social problematik, byggda vid samma tid och på samma sätt som stora delar av det svenska miljonprogrammet. Det Social Housing som byggs idag är något helt annat och fjärrmar sig mycket medvetet från storskaligheten och betongen och skapar med kvalitet, design, småskalighet och blandning ett icke-kommersiellt alternativ som blandas med den övriga bostadsmarknaden.

En annan del av den dåliga klangen har att göra med att Social Housing är ett kategoriboende och kategoriboenden har vi inte i Sverige om vi undantar äldre, studenter, funktionshindrade, hemlösa m.fl. Kategoriboenden är utpekande om de inte kan omfatta relativt stora grupper och om de skiljer ut sig i utseende, kvalitet eller geografisk placering. Det finns i Europa gott om exempel på mer småskalig blandning där så inte är fallet, något som vi återkommer till senare.

Inom Social Housing finns i en del länder indelningar utifrån hyresnivå och vilka hyresgäster man riktar sig till. *Very Social Housing* riktar sig till de fattigaste, *Intermediate* till de som har det lite bättre ställt och mellan dessa kategorier kan en standardvariant finnas. *Council*

Housing anger att kommunen direkt äger bostäderna, *Public Housing* att de är offentligt ägda företag eller stiftelser.

Stöd till boende inom EU – restriktioner och öppningar

Boende är ingen EU-fråga i egentlig mening. Det är förbehållet de olika medlemsstaterna och kommer bara indirekt in i EU-politiken. Det finns t.ex. ingen kommissionär för boendet. Detta betyder inte att EU saknar betydelse för hur bostadspolitiken och boendet utformas i de olika länderna. Istället blir det andra politikområden inom EU som kommer att få inflytande över boendefrågorna, t.ex. konkurrenslagstiftningen, de sociala frågorna och energifrågorna.

Konkurrenslagstiftningen har hittills haft det största inflytandet. Det gäller både i Sverige och övriga Europa. Det grundar sig på att man har beslutat att stat eller kommun inte får stödja företag med boende för vissa grupper ekonomiskt om staten inte anmäler detta stöd som en service av allmänt ekonomiskt intresse (SGEI – Services of General Economic Interest). Stöd till alla former av Affordable Housing faller in under detta.

Sverige, Tjeckien och Lettland har som enda länder i Europa inte anmält någon del av den bostadsmarknaden som ett sådant intresse, istället har Allmännyttiga bostadsföretag i lag blivit offentligt ägda företag som skall drivas affärsmässigt utan stöd från stat eller kommun, vilket är unikt i Europa. (Vi återkommer till Allmännyttan senare.)

Resten av Europa inom EU har med SGEI undantagit delar av sin bostadsmarknad från den kommersiella marknaden och stödjer på olika sätt ekonomiskt ett boende för de som har små resurser i det som i allmänhet kan kallas Social Housing. Hur stora delar av befolkningen i ett land som kan omfattas är inte preciserat men EU har pressat andelen neråt. I fem av de länder i Västeuropa vi jämfört med är mellan 15-25% av hela bostadsbeståndet Social Housing, i några länder under 10% och i Nederländerna över 30%.

Det ekonomiska stödet omfattar en mängd olika stödformer, alltifrån lägre markpriser, skattereducering, garantier och lån till direkta bidrag – det är svårt att få fram exakt hur mycket det handlar om men det handlar om stora ekonomiska åtaganden från stat, region och kommun.

Trots att bostadsfrågor inte ligger under EU finns det trender inom organisationen som har stor betydelse för bostadspolitiken i Europas länder. En av dessa inriktningar är den marknadsliberala synen på stöd till utsatta grupper och den kategorisering som är en följd av denna syn. Stödet till boendet skall i enlighet med denna inriktning minska i EU-länderna och skall endast omfatta de som verkligen har behov att få en lägenhet med stöd, alldeles oavsett vad detta betyder för polarisering och segregation. Det har också skett en minskning av Social Housing i flera länder. Samtidigt är det uppenbart ett livaktigt system som omfattar stora grupper av medborgare, ganska långt från EUs ambitioner.

Den här skillnaden mellan EUs krav och nationell bostadspolitik ställs på sin spets i det avgörande som väntas från EU-domstolen under året där två av EUs principer ställs mot varandra. 133 Nederländska boendeorganisationer har överklagat att EU lägger sig i landets självbestämmanderätt i boendefrågor när man med konkurrenslagstiftningen tvingar landet att överge en bostadspolitik som syftar till att uppnå social mix i städerna genom att ha ett Social Housing-system som omfattar mycket stora delar av befolkningen.

En annan del av EU handlar om strukturfonderna och där har boendefrågor för första gången kommit med som något som kan stödjas ekonomiskt, för att minska ghettobildningar och stödja en socialt hållbar utveckling i städer och bostadsområden. De mesta av pengarna från 2014 och framåt går till Sydeuropa men det finns också pengar för länder som Sverige. Nytt är också att städer direkt skall kunna hantera delar av dessa pengar. Cecodhas – som är den europeiska organisationen för Social housing - skriver i sin kommentar att "there is therefore a great scope of cooperation between cities and affordable housing associations".

Inom i stort sett alla länder i EU finns alltså ett nonprofitsystem, oftast kallat Social Housing på bostadsmarknaden. De olika länderna hanterar frågan delvis mycket olika beroende på hur den nationella bostadspolitiken tidigare utvecklats, på intressen, kulturella traditioner och finansieringsformer. Flera forskare talar om ett stigberoende i politiken, dvs. att man gärna fortsätter på en väg som anträts.

Samtidigt är det viktigt att nämna att det skett stora förändringar inom Social Housing inom EU under 15-20 år och att det fortfarande sker. EUs kontrollerande roll har en stark marknadsinriktning som samspelar med att staten i de olika medlemsländerna drar sig tillbaka och lägger över ansvar och finansiering på andra aktörer och detta är sammantaget en stor del

i att Social Housing minskat i omfattning och delvis ändrat inriktning. Behoven av bostäder för olika grupper, segregationen som ökat osv. har samtidigt gett Social Housing en ny roll i städernas utveckling och lett till ett förnyat intresse för behov och utformning av Social Housing. Oftast då med ett intresse för social mix som ett styrande element.

Skillnaderna i tradition och ideologi har inneburit att Social Housing har olika *omfattning* i olika länder och i olika städer. Sydeuropeiska länder som Grekland, Italien, Spanien och Portugal har, liksom Irland och tidigare öststatsländer utom Tjeckien och Polen, en marginell omfattning av Social Housing på några få procent. Holland framträder som en extrem åt andra hållet. 32% av alla bostäder i landet tillhör Social Housing. I Amsterdam är siffran så hög som 47%. Österrike har 23% och Wien strax över 50% av alla bostäder inom Social Housing. Mellan dessa ytterligheter finns ett antal västeuropeiska länder där Social Housing omfattar strax under 20% av bostadsbeståndet – Storbritannien, Frankrike, Danmark, Finland, dvs en omfattning som också den svenska allmännyttan har. Tyskland, med traditioner av socialt byggande ända från trettioalet, har minskat sin tidigare stora omfattning till 7%. Detta genom att det sedan några år finns regler som avgränsar hur länge en bostad ska vara Social Housing med dess fördelar innan den övergår till den privata marknaden.

Verktygen

För att Social Housing skall vara möjligt finns det ett antal förutsättningar eller verktyg som på lite olika sätt återfinns i Europas länder. Det är villkor eller förhållanden som måste uppfyllas i varje enskilt land:

- Godkännande av EU (SGEI)
- Statliga regler
- Finansieringsformer
- Organisationer för att förvalta och bygga
- Hysesreglering
- Regler för vilka som har tillträde och rätt att bo kvar
- Kommunalt ansvar och planering.

Dessa förutsättningar kan ses som verktyg eller instrument för att hantera bostadsförsörjning och social mix, verktyg som kan utformas på olika sätt men som är nödvändiga för att lyckas.

Verktygen hänger ihop i nationella system för Social Housing. Vår ambition är att beskriva dessa verktyg och att sedan se om och hur de skulle kunna användas i Sverige.

Här nedan går vi igenom dessa delar var för sig. Vi refererar i genomgången främst till situationen i Storbritannien, Holland och Frankrike men kommenterar i viss utsträckning också förhållandena i Danmark och Österrike och några andra länder.

Statens roll – beroendet av EU

Varje stat måste alltså ansöka hos EU om att deras form av Social Housing motsvarar det som EU kallar SGEI, dvs *tjänster av allmänt ekonomiskt intresse* på svenska. Då måste formerna för Social Housing beskrivas och staten får en roll av att kontrollera dess efterlevnad. Både Holland och Frankrike har efter kritik från EU fört förhandlingar med EU bl.a. om vilka som ska ha tillträde till Social Housing.

I flera länder finns statliga regler för hur *stor andel* av byggandet eller bostadsbeståndet som Social Housing ska utgöra. I England ska 20% av nybyggnation gå till Social Housing. I Frankrike ska – med lite geografiska variationer – 20% av bostadsbeståndet i en kommun utgöras (alltså inte andelen av nybyggnationen) av Social Housing. Paris har tagit ett eget beslut som i stället anger 25%. I Holland där man vill minska Social Housing något har det tagits ett beslut att 30% av nybyggnation ska vara Social Housing. Dessa kvotssystem har som regel tillkommit under de senaste 15-20 åren och är oftast ett uttryck för en politik som vill försäkra sig om tillgången till Social Housing och som ser Social Housing som ett verktyg för att åstadkomma social mix.

Det mesta av förutsättningarna för Social Housing – som vi beskriver här nedan – bygger på lagar, statliga regler och andra politiska beslut. Det skapar ramar för Social Housing. Innanför ramarna finns ibland ett betydande utrymme för olika aktörer att hantera frågan. Det innebär bl.a. att *förhandlingar* mellan olika aktörer – t.ex. mellan kommun och exploatör - finns som ett mycket vanligt inslag i processen fram till ett byggande. Eftersom EUs regler knappast är glasklara och då nationella och lokala intressen ibland går sina egna vägar finns här en hel del oklarheter och gråzoner.

Finansiering - det kostar pengar

Att bygga och förvalta bostäder vars hyra ska ligga under marknadshyran för privata bostäder kostar pengar. Pengarna kan innebära subsidier i form av lån till låg ränta. Så har traditionellt Social Housing byggts upp efter andra världskriget i de flesta länderna. Sedan 1990-talet finns en tydlig trend att staten drar ner på de förmånliga lånen och att Social Housing i allt större utsträckning tvingas ut på den privata bankmarknaden, kanske med en statlig lånegaranti som förutsättning. Andra former av finansiellt stöd är skattelättnader, lägre markkostnader, och de mera indirekta i form av lånegarantier. Fonder blir allt viktigare. Alltihop är stöd till just byggande och förvaltning medan individuella bostadsbidrag kan ges till hyresgäster.

I **Storbritannien** har de statliga lånen med låg ränta till byggande minskat från 80% till 20% för Social Housing. Delvis hänvisas i stället till den privata finansmarknaden. Genom en ny lag (kallas som regel bara S 106, från 1990) har kommunerna getts rätt att neka exploatörer att bygga om de inte uppfyller kravet på andelen lägenheter som är Social Housing (samt en del andra åtaganden för att göra området socialt attraktivt). Exploatören blir på detta sätt den som får bekosta de billigare lägenheterna tillsammans med markägaren eftersom lönsamheten går ner. Förutom S 106 har också kommuner rätt att stödja Social Housing med billigare mark i Storbritannien. Lagen har öppnat för en förhandlingssituation mellan exploatör och kommun. Fram till de allra senaste åren med ekonomisk kris har merparten Social Housing-lägenheter byggts med stöd av S106. Kritik mot detta saknas inte, inte minst pekar man på att det i detta finns ett beroende av byggkonjunkturen och byggviljan vilket också visats i de senaste ekonomiska nedgångarna. Allmänt sett har det byggts för lite i Storbritannien med bostadsbrist som följd vilket är mycket märkbart i storstäderna.

Utförsäljning av Social Housing-lägenheter har varit en stor politisk fråga i Storbritannien. Det har inte skett i första hand för att finansiera nybyggnad men ändå gett den möjligheten. Avsikten har varit att minska andelen Social Housing-bostäder som 1980 utgjorde 30% av hela beståndet. Det egna ägandet skulle prioriteras och marknaden sköta allt mer. Just 1980 kom en ny lag kallad Right to buy (följt av fler lagar med samma innebörd) som gav boende i Social Housing rätt att köpa sin lägenhet till ett fördelaktigt pris. Över 2,5 miljoner lägenheter, främst i någorlunda attraktiva lägen har sålts, oftast till den medelklass som också bodde i Social Housing tidigare. En utveckling som alltså gett Social Housing ett finansiellt tillskott, samtidigt som segregationen ökat.

I **Frankrike** sker finansiering av Social Housing-byggande till 70% via lån under marknadsränta från Caisse de Depot. Det är en fond som förvaltar franska sparpengar, delvis tillkomna med hjälp av skattelättnader. Fonden hanterar 200 miljarder euro och är en maktfaktor i fransk bostadspolitik. Lånen förmedlas till tre former av Social Housing, en som är inriktad på de fattigaste hyresgästerna, en som beskrivs som standard Social Housing och en Intermediate med högre hyror. Lånen är mest fördelaktiga för den första formen och sämst för den senare.

Resterande delar av lånebehovet för byggande av Social Housing utgörs av ett komplicerat lapptäcke av kommunala och regionala lån, liksom lån från företag som måste avsätta en procent av lönesumman för ändamålet. Staten gynnar nybyggande via låg omsättningsskatt (5%) och till detta låg markskatt i 25 år. Dessutom kan kommuner köpa fastigheter och renovera. I Paris satsar kommunen 4 miljarder euro årligen, största budgetposten, på bostadspolitik.

Till större delen finns alltså i Frankrike ett finansieringssystem som inte går över statsbudgeten och som därmed inte drabbas när ekonomiska kriser får konsekvenser i budgetneddragningar. Caisse de Depot beskriver sig som en av staten oberoende institution - vilket bara delvis är riktigt. Men man är självständig i hur pengarna används. CdD fungerar dessutom som en motkonjunkturrell mekanism eftersom man bygger mera när det blir billigare på grund av ekonomisk kris. Det finns alltså en stor skillnad i marknadsberoende mellan England och Frankrike.

I **Nederländerna** tog staten ett stort steg 1995. Dittills hade staten stått för lån med gynnsamma villkor till Social Housing. Det hade byggt upp det omfattande holländska Social Housing-systemet men nu tog staten bort alla lånemöjligheter och bestämde att lån skulle tas upp i det privata banksystemet, fast med en lånegaranti från staten. Utifrån en beräkning av framtida kostnader för Social Housing avskrevs existerande statliga lån (och möjligen överfördes medel direkt till Social Housing). Detta kostade i ett steg holländska staten 17 miljarder euro och skapade en välbärgad Social Housing-sektor som också skapat egna fonder som ekonomiska buffertar. Genom höjda fastighetsvärden och en rätt begränsad utförsäljning av bostäder har sektorn fortfarande en gynnsam ekonomisk situation. I 1995 års omvandling av det statliga finansiella systemet ingick också en överenskommelse med Social Housing-sektorn att den skulle fortsätta byggandet av nya bostäder. Så har också skett. I samband med

nedgångar i ekonomin har Social Housing, i likhet med den franska situationen, stått för en stor andel av den holländska bostadsproduktionen och för ett bostadsförsörjningsansvar. I den nuvarande ekonomiska krisen gäller just detta. Det byggs nästan inget av privata företag för "owner occupation" men en hel del av och för Social Housing - också delar som direkt säljs vidare som ägarlägenheter och ger ett överskott.

Fortfarande kan kommuner ge bort mark eller sälja mark till ett pris under marknadspriset. I Amsterdam där i stort sett all mark ägs av kommunen hyrs denna ut till exploitörer – tomtarrende – på 40-50 år. Social Housing betalar en avgift som ligger 30-40% under det som de privata betalar – med variationer beroende på var i staden byggandet sker.

Också i **Danmark** sker det ett tillbakadragande från ett direkt statligt lånefinansierande av nybyggda Social Housing även om det fortfarande existerar i betydande omfattning. Sedan 2002 finns nya relativt kortfristiga 30-åriga lån med rörlig ränta som täcker 91%, medan kommuner går in med 7% av lånen. Den nya situationen har inneburit en snabbare tillbakabetalning av lån, också äldre sådana och pressar Social Housing allt mer till självfinansiering. Återbetalning av lån går in i en fond – Landsbyggefonden – som ska ge lån till nya Social Housing. Hittills har detta skett i begränsad omfattning eftersom fonden först måste bygga upp sina reserver. Avsikten med fonden är att reducera trycket på statsbudgeten och öka sektorns självfinansiering. Till detta ska också läggas att Social Housing är befriad från inkomstskatt och fastighetsskatt.

Österrike har, i synnerhet i Wien och några andra större städer, haft en omfattande statlig subventionering via goda lån. Staten drog sig tillbaka 2009 och pengarna och ansvaret har förts över – liksom i Tyskland – till regionerna. Men fortfarande spelar det offentliga stor roll för Social Housing. Ett typiskt finansiellt arrangemang för Social Housing ser ut så att

- 40-60% kommer från den privata kapitalmarknaden. I början på 1990-talet skapades av staten en form av kapitalfinansiering för byggande, Wohnbaubanken (HCCB), som fick skattelättnader i att ge ut obligationer. Inom alla existerande större banker har det skapats sådana banker som lånar ut pengar till under marknadsränta.
- 30-40% kommer från offentliga lån med 1% fast ränta. Resterande kommer från exploitör, ägare och framtida hyresgäster.

Avsikten med Wohnbaubankerna har varit att göra byggandet mera oberoende av de offentliga finanserna. I detta ligger ett motiv och en utveckling som vi ser i flera andra länder. Social Housing kan spela en motkonjunkturrell roll när ekonomin i landet krisar – tanken på Keynes konjunkturpolitik är inte orimlig här, på samma sätt som i Frankrike.

De ovan angivna finansieringsformerna är kopplade till byggande av Social Housing. Till detta ska också läggas bostadsbidrag som riktas till enskilda hyresgäster. Det har en betydande omfattning i Storbritannien, Frankrike, Holland och Danmark – mindre i Österrike.

Det ovanstående pekar på att det finns omfattande system för att finansiera Social Housing inom länder som tillhör EU. Men systemen varierar utifrån vilka finansiella instrument som används. Här finns lån med subventionerad ränta, räntegarantier, skattelättnader, användningen av mark som en ekonomisk resurs att sälja, hyra ut eller för kommunen att använda för att ställa krav på exploatörer. Här finns också fonder som gynnas av någon fördel, eller som i Hollands fall, direkt punktvis finansiering av Social Housing.

Det finns några tydliga utvecklingstendenser som vi tidigare påpekat. Den första är att *staten minskar ner sitt direkta åtagande*, de statliga lånen minskar och istället söks andra lösningar där marknaden kommit att spela en viktigare roll i flera länder – tydligast i England.

En annan tendens är att minskningen av det direkta statliga stödet i form av lån ersätts av *fonder*. I detta ligger möjligheten till att Social Housing inte blir beroende de ekonomiska kriser som slår mot statsbudgeten – och i byggandet fungerar motkonjunkturrellt.

En tredje tendens är ett *större lokalt ansvarstagande* där ansvar och finansiering flyttas till region eller kommun, t.ex. i Storbritannien med den s.k. Localise Act, i Nederländerna, Österrike osv.

Från kommunägt till självständiga organisationer för Social Housing

I alla länder finns organisationer som tar hand om, förvaltar och inte sällan också bygger nya Social Housinglägenheter. De är för sina uppgifter godkända av respektive regering i enlighet med EUs regelsystem om Services of General Economic Interest (SGEI). I t.ex. England, Frankrike, Danmark, Nederländerna m.fl. finns en lista över organisationer som är godkända på detta sätt – och därmed har rätt att ta emot offentliga subsidier.

Det gemensamma för dessa organisationer är att de inte driver sin verksamhet för att få vinst, de är ”*non-profit*” som termen lyder internationellt. De kan se ut på mycket olika sätt men överskottet ska tillbaka till verksamheten. Utvecklingen under senare tid har gått mot större enheter som allt mer liknar vanliga företag trots att de alltså är icke-vinstdrivande.

Storbritannien har tre olika former. När Social Housing byggdes upp efter andra världskriget ägdes bostäderna direkt av kommunen och sköttes av flera olika kommunala förvaltningar (vilket i många fall ledde till dålig skötsel och kritik). Detta kallades för Council Housing. Sedan 1990 har succesivt allt fler kommuner fört över sitt bestånd av Social Housing till Housing Associations – i princip en slags stiftelser som är oberoende av kommunerna. De äger idag majoriteten av Social Housing-bostäder i Storbritannien och är den del av sektorn som också stått för majoriteten av nybyggandet. Kommunerna har också i en del fall skapat kommunalägda bostadsbolag, Public Housing. Inför omvandlingarna har kommunerna låtit hyresgästerna rösta om de önskat att organisationsformen ska förändra. Det har ibland lett till att den gamla formen bestått.

De brittiska Housing Associations kan både vara mycket små, ett tiotal lägenheter, eller stora med upp till 50.000 bostäder och täcker då ofta flera kommuner. Sammanslagningar har varit vanliga. De stora fungerar i stort som moderna företag. Bostäderna de äger är framför allt hyreslägenheter, men det förekommer också kooperativt ägda bostäder, liksom ägarlägenheter med rätt begränsade insatser. Kombinationer existerar också. Det finns som exempel kooperativa Housing Associations där insatsen är ett pund och där hembudsskyldighet gäller. De brittiska Social Housing-organisationerna bygger en del nytt själva men en vanligare form är att en privat exploatör bygger under villkor att en del av det byggda ska lämnas över till en Social Housing-organisation.

De holländska och franska organisationerna för Social Housing beskriver sig som non-profit företag. Företagen är i princip oberoende av stat och kommun även om det finns åtaganden inom bostadsförsörjning. Också här har det ägande som fanns inom kommunerna – i princip ett åtagande för de fattigaste - överförts till Social Housing-företagen som därmed breddat sitt åtagande.

När Social Housing byggdes upp i **Nederländerna** skedde detta med stark koppling till civilsamhällets olika organisationer. Religiösa och politiska grupperingar skapade sina egna organisationer för Social Housing som byggde egna bostäder och bostadsområden. Hit flyttade folk med samma övertygelse men olika ekonomisk situation. Bedömare menar att detta tillsammans med storleken på Social Housing-sektorn var en grund för att den ekonomiska segregationen blev svag i Holland. Idag har den här bakgrunden liten betydelse. Företagen har i stor utsträckning slagits ihop till stora enheter där särskiljande politik och religion spelar en underordnad roll. Som nämnts ovan står Social Housing-företagen för stor del av byggandet, inte minst i dagens ekonomiska nedgång. De bygger och de säljer det som så att säga inte ingår i deras egen kvot av bostäder som ägarlägenheter. Sedan 1995 har de rätt att också sälja viss andel av sitt egna bestånd. Det senare har skett i begränsad utsträckning, man har klarat sig ekonomiskt ändå. När lägenheter avyttras efter nybyggnation eller ur beståndet försvinner de fördelar som ligger i kommunens lägre markhyra.

I **Frankrike** ägs hälften av Social Housing-bostäderna av lokala eller regionalt ägda offentliga företag – en form av Public Housing. Till viss del hänger detta samman med att kommuner och regioner bidrar till finansiering och därmed har rätt att ha inflytande över vilka som ska bo där. Den andra hälften ägs av privata icke-vinstdrivna företag (Non profit Housing Business Firms) som oftast grundats av stora företag (som måste avsätta en andel av lönesumman till Social Housing). Den senare delen har expanderat mera under senare tid. I bägge fallen finns både ett byggande i egen regi liksom ett övertagande efter byggandet från andra aktörer.

I **Danmark** finns non profit Housing Associations som också i princip är fristående från stat och kommun – men med vissa skyldigheter att erbjuda lägenheter till de senare. Det är som regel mycket stora enheter. Här finns ett system för intern demokrati bland hyresgästerna som framhålls i alla beskrivningar av det danska Social Housing. Det ger möjligheter för de boende att påverka Housing Associations beslut.

I de länder vi studerat finns också nationella organisationer för att bevaka Social Housings situation, driva frågor, påverka debatt och för att stödja enskilda non profit-företag eller associationer. I ex. vis Frankrike är detta en stark organisation som påverkar debatt och har ett betydande politiskt inflytande.

Det finns också en mycket aktiv europeisk organisation, Cecodhas ,där t.ex. SABO, Riksbyggen och-HSB är med.

Hyra

Poängen med Social Housing är att *hyran ligger under marknadshyran i det privata beståndet*. Hyrorna regleras via lite olika system av staten. I flera olika länder finns dessutom mer än en hyresnivå inom Social Housing. Det sammanhänger med en ambition både om att åstadkomma blandning och att framför allt i storstäderna kunna erbjuda bostäder till människor med arbetsinkomster som inte räcker till för att hyra på öppna marknaden. I städer som London, Paris och Amsterdam finns en oro för att städernas befolkning i stort kommer att bestå av välbärgade och fattiga medan grupperna däremellan allt mer försvinner. Storstädernas privata hyresmarknader har på 10-20 år fått mycket kraftigt ökade hyror – en Social Housing-lägenhet betraktas i många fall där som en stor fördel, närmast som en vinst på ett lotteri. En del beskriver detta som att det existerar en dual bostadsmarknad med få beröringspunkter.

Det är svårt att få fram jämförbara data eftersom bostädernas storlek, utrustning och vad som ingår i hyran varierar både över tid och inom och mellan länder. Hyran baseras oftast på byggkostnaderna (som alltså är subventionerade) och kan sättas med hänsyn till hela marknaden för Social Housing (Nederländerna), för en byggare (England) eller för ett område (Danmark). Ibland finns det tak för att garantera att hyran hamnar under marknadshyran (Frankrike), satt i procent av denna (England). Det finns också hyressättningar som är inkomstrelaterade (Belgien, Italien m.fl.).

Genomsnittssiffror för medelhyra i Social Housing i procent av vanlig kommersiell marknadshyra är för några av de länder vi har med: Österrike 81% (77% för nya lägenheter); Belgien 43,5%; Frankrike 67,5%; Tyskland 77,6%.

Till detta ska läggas att stora delar av de som bor i Social Housing har bostadsbidrag. Både i Frankrike och England rör detta sig om c:a hälften av hushållen. Inte minst gäller detta boende i de storskaliga bostadsområden som byggdes på 1960- och 70-talen. Tendensen är att dessa ökar.

Det begränsade tillträdet och dess uppluckring

Den princip som EU hävdar har varit att Social Housing är till för grupper som inte har egna resurser att skaffa en bostad på den öppna bostadsmarknaden. Ibland har den principen dragits rätt långt i begränsande mening för att göra Social Housing till en marginell eller som det ofta uttrycks en *residuell* företeelse. Mot detta har stått önskemålet om blandning i staden – något vi pekat på flera gånger – och därmed en Social Housing öppet för bredare grupper. Här talas det ofta om en *generell* Social Housing.

Det finns två olika typer av tillträdessystem, de gäller såvitt vi vet såväl för nybyggnation som för äldre bostäder. Det ena, som utgår från den bostadssökandes *inkomst*, är det klassiska inom Social Housing. Man får inte ha inkomst över en viss gräns. Detta kombineras oftast med att de sämst ställda har ett visst försteg till en del av bostäderna. Så ser det ut i Frankrike, Holland, Finland m.fl. länder. Det andra systemet som finns i Storbritannien och Danmark säger att alla – i princip – är välkomna men att det sker ett *urval* där inkomst, försörjningsansvar och livssituation i övrigt bedöms så att behövande – ofta med bostadsbidragets hjälp – kommer först i kön. I realiteten verkar inte skillnaderna bli så stora. De med lägre inkomster är kraftigt överrepresenterade inom alla länders Social Housing. Inte minst spelar de äldre oattraktiva storskaliga bostadsområdena en roll här för att den övergripande sammansättningen ser ut på detta sätt.

I **Nederländerna** har man alltid haft inkomstgränser för tillträde men gränserna har varit mycket generösa och i praktiken säger man att de inte haft någon betydelse. Man har som termen lyder haft ett universellt system för tillträde i likhet med det som gällt för svenska allmännyttan. Efter förhandlingar mellan EU och Hollands bostadsminister kom en ny lag 2011. Där anges att 90% av nybyggda lägenheter ska gå till folk med en inkomst under 33.000 euro vilket inkluderar 41% av befolkningen. Resterande 10% får företagen fördela som de vill.

Också **Frankrike** har under perioder haft ett nästan universellt system för tillträde. 1980 hade 80% av befolkningen tillträde till den form som kallas standard, 1993 hade det sjunkit till 55% för att 2008 stiga till 75%. Då hade 35% tillträde till Very Social Housing (boendet för låginkomsttagare och de mest utsatta) och 89% till den form som kallas Intermediate. Genom

tryck från EU har inkomstgränserna 2009 sänkts med 10%, men de är fortfarande höga i ett europeiskt perspektiv. Bostäderna förmedlas via staten – 25 % ska gå till de mest behövande, kommunen och företag som bidragit till finansieringen har också möjligheter att påverka vilka som ska bo i ett nytt område.

I **England** finns dels ett poängsystem – inkomst, försörjningsansvar osv. – som avgör vilka som ska få tillträde, dels finns ett fördelningssystem med kvoter för olika grupper som förhandlats fram mellan berörd kommun och Housing Associations. I ett exempel från London, Imperial Wharfs (relativt centralt) första fas där två Housing associations var inblandade och köpte delar, byggdes nästan 50% Social Housing. Av de 515 lägenheterna var 275 för ”social rent” (dvs för människor med låga inkomster och andra poänggivande förhållanden), 50 var reserverade för skröpliga äldre, 40 för studenter, 50 för key workers att hyra och 75 kunde köpas billigt, också av människor med särskilda behov.

I **Danmark** har de inte en inkomstgräns – det är inte ett krav från EUs sida – men uthyrningen sker främst till målgrupperna som har problem att själv skaffa bostad på öppna marknaden och som finns på en väntelista. Dessutom försöker man uppnå en varierad boendesammansättning. Minst 25% går via kommunen till boende med särskilda behov och den kommunala anvisningsrätten kan någon gång gå upp till 100%.

En vanlig fråga som rör villkoren, inte för tillträde men för dess förlängning, är om folk får *bo kvar* när deras inkomster höjs över gränserna för tillträde. Och det får man för närvarande, det finns inga gränser för kvarboende. Här finns visserligen diskussioner i flera länder liksom förslag om var sådana gränser skulle ligga eller om hyran i stället skulle tillåtas stiga – bl.a. i Storbritannien, Frankrike och Nederländerna. Det är en diskussion utifrån rättvisekriterier. Så möjligen kommer sådana nya gränser för kvarboende att upprättas. Men mot sådana regler står önskan om att hus och områden ska vara socialt blandade vilket också är ett viktigt motiv idag. Då kanske det inte är fel om en del av de boende tjänar mera än andra.

En slutsats av det ovanstående är att visserligen har EU utövat press på några länder för att minska andelen människor som kan skaffa sig en Social Housing-lägenhet men att det i flera länder fortfarande handlar om så stora grupper att beteckningen ett generellt Social Housing fortfarande gäller. Dessutom finns uppenbarligen ett utrymme både för lokala lösningar och

för andra än de fattigaste att ingå i satsningar på social mix-lösningar. Här finns en pågående utveckling som verkar vara mer flexibel än den som EU tidigare stått för. Möjligen kan det också vara värt att notera att när det i Sverige fanns statliga lån till bostäder så kunde kommunen kräva att en del av dessa bostäder skulle tillfalla människor som hade svårigheter på bostadsmarknaden.

En lokal planering

Utrymmet på den lokala nivån att påverka möjligheten att utforma bostäder för Social Housing är stort och det sker en tilltagande överflyttning av ansvar och ekonomi till lokala och regionala nivåer. I stora städer som London och Amsterdam förs en del av ansvaret även vidare till stadsdelsnämnder. Det är en decentraliseringsprocess som sker i de flesta länderna. En viktig del i kommunernas utökade ansvar är förhandlingar med exploatörer och de som ska förvalta Social Housing.

Frågan om vilken geografisk nivå (stad, stadsdel eller bostadsområde) som det generella kravet på 20-30 % Social Housing infaller på går inte enkelt att besvara och de riktlinjer som finns är oftast flexibla och förhandlingsbara. Ansvaret för bostadsförsörjningen mellan kommunen och företagen/organisationerna som upplåter Social Housing skiljer mellan länderna.

Sextio- och sjuttio-talens storskaliga bostadsområden, med mycket av städernas segregationsproblem, är motsatsen till vad man vill åstadkomma idag. De nya perspektiven håller på att omvandla Social Housing och idag är målen:

- *social blandning*, på områdes-, kvarters- eller husnivå, lite varierande på land, stad och projekt. Ägarlägenheter, privat hyresrätt och Social Housing, ibland helt blandat, ibland i olika trappuppgångar
- *småskaliga miljöer*; inte sällan är det mindre projekt, eller många mindre projekt där man eftersträvat en spridning på arkitekter och byggare inom en gemensam ram. Nederländerna har goda exempel på detta.
- *god design* som inte särskiljer boendet för någon grupp. Social Housing skall inte förknippas med dålig standard och kvalitet. I Frankrike har man t.ex. legat mycket långt framme på senare år.

Ett intressant exempel i både Paris och Amsterdam är det gemensamma ansvaret mellan kommun och Social Housing-företag för att möjliggöra ökat kvarboende och bättre möjligheter till boendekarriärer för barnfamiljer. Det kan handla om att bygga varierat och med en blandning storlekar för att få en social och åldersmässig blandning i ensidiga bostadsområden i förorter eller centrala områden med hög hyresnivå och små lägenheter. I Nederländerna omnämns detta som konsensusstyrd transformation av stadsdelar – där Housing Associations tillsammans med planerare och invånare i stadsdelen aktivt bidrar till att differentiera bostadsutbudet. I Paris framkom flera exempel på att kommunen köpte in större nedgångna fastigheter och sedan renoverar dessa tillsammans med ett Social Housing företag i syfte att öka utbudet av de bostadsstorlekar som saknas och som krävs för att få familjer att stanna.

I England har kommunerna rätt att kräva av exploatören att en del av byggandet går till Social Housing liksom att exploatören på olika sätt bidrar till lokalsamhället. Kommunen har därmed både formell och reell möjlighet att ha en central roll för att verka för en social blandning. De planeringsmässiga befogenheterna sträcker sig till möjligheten att påverka fördelningen av Social Housing på såväl områdes-, som på kvarters- eller husnivå. Kommunens förhandlingsutrymme är stort för att uppnå en planering som skapar ekonomiska förutsättningar för Affordable Housing.

De stora Housing Associations som nu finns har resurser och kompetens att tillgå inom sin egen organisation. Ett mer entreprenörlikt tillvägagångssätt återfinns främst i Nederländerna och England där olika former av Housing Associations kombinerar ett socialt ansvarstagande samt ett framgångsrikt risktagande som inte undviker problemområden och ändå skapar god arkitektur. I dessa länder har storskaliga Housing Associations blivit en viktig aktör för kommunen vid omvandling av t.ex. äldre industriområden eller strategisk förnyelse av stadsdelar med stora satsningar på offentliga platser och ytor.

Stora Housing Associations kan bli en betydande aktör på den lokala nivån – för kommunen eller stadsdelen – vad gäller att skapa både ett blandat boende med social mix samt en aktör bland andra vad gäller storskalig stadsutveckling som tillför både bostäder och verksamhetslokaler.

Kan europeiska lösningar användas i Göteborg?

Den internationella utblicken har gett kunskap om de verktyg eller förutsättningar som andra länder i Europa förfogar över för att hantera boendet för låginkomsttagare i attraktiva stadsmiljöer, verktyg som används för att skapa social mix och ett inkluderande boende. Verktygen fanns i nationella system, på många sätt typiska för de olika länderna men också med stora likheter mellan länderna. Det karakteristiska för Sverige verkar vara att vi i stort sett saknar dessa verktyg – eller möjligen att vi inte använder de vi har.

En möjlig slutsats av den beskrivning vi hittills gett är att mycket stora förändringar behövs i våra legala och finansiella system, en annan att det finns en hel del som är oklart och oprövat. Nedan tar vi mer kortfattat upp samma punkter som vi gjort i våra exempel från Europa men prövar dem i en svensk – och en göteborgsk – kontext. Vi ser hur de verktyg vi hittat fungerar i Sverige och ger förslag – inte konkreta lösningar – på frågor som kan vara värda att utreda vidare för att åstadkomma ett socialt blandat boende i Göteborg. Vår hållning är att detta behöver prövas och att det verkar finnas möjligheter också i de system som nu finns. Vi diskuterar detta och ställer frågor på två nivåer, den lokala och den nationella.

Staten och EU

EUs bestämmelse om att regeringen i Sverige måste begära undantag för tjänster av allmänt ekonomiskt intresse (SGEI) från EUs konkurrenslagstiftning om kommunen – eller staten – skall kunna ekonomiskt stödja boenden gör att hela frågan om ett inkluderande boende och en social blandning vid nybyggnation verkar vara en nationell fråga. På nationell nivå finns dessutom den nya lagen om Allmännyttiga bostadsföretag som till synes stoppar allt som inte är affärsmässigt och vi har konstaterat att det kostar pengar att bygga Affordable Housing var du än är i Europa, det finns ingen ekonomisk vinst att hämta.

I avsnittet om de europeiska lösningarna ovan kan man få fram mycket av det som skall till för att EU skall acceptera (och kanske t.o.m. stödja) ett boende för svaga grupper. Det finns en formell del, främst med undantaget enligt SGEI, men formen verkar ibland (se Danmark) vara mindre viktig än hur det faktiskt går till, dvs att boendet är till för mindre kategorier av invånarna, att det är non profit-företag, att tillträdet är begränsat osv. Och att det faktiskt fyller

en viktig social funktion som inte tillgodoses på annat sätt. Här verkar finnas ett utrymme för att pröva nya lösningar i förhållande till EUs hållning som knappast är glasklar.

Sverige har tagit beslut i frågan som avviker från hur andra länder inom EU gått tillväga. Lagen om Allmännyttan går längre, begränsar mera, än vad vi ser i övriga länder. *Skulle staten kunna pröva möjligheten till förändring, kanske i dialog med EU som verkar ha en öppnare hållning idag än vad som varit fallet tidigare?*

EU har också i de nya strukturfonderna från 2014 tagit fasta på de här boendefrågorna. En idé vore att se vad det finns för möjligheter för en försöksverksamhet i Göteborg. Inom EU verkar man ibland vara lika väl medveten om den låsta situationen i Sverige som vi själva är. Kanske kräver också detta statens hjälp. *Skulle staten kunna stödja en pilotverksamhet, medge att undantag får ske för att lösa ett viktigt samhällsproblem? Skulle Göteborg vilja vara en arena för att pröva?*

Non profit i Sverige och Göteborg

Gemensamt för alla de organisationer inom Social Housing som vi har stött på har varit att de är non profit-företag även om de haft olika namn och organisationsformer. Så ser det inte ut i Sverige på bostadssidan. Allmännyttan som ibland lite felaktigt brukar beskrivas som Social Housing är inte nonprofit enligt lagstiftningen utan ska istället drivas affärsmässigt, dvs arbeta för vinst. Samtidigt finns klara paralleller med situationen för de nonprofitföretag vi beskrivit i Europa. Allmännyttan i Sverige byggdes upp via statliga subventioner efter andra världskriget och hade som mål att erbjuda bostäder till delar av samhället som marknaden inte klarade av att försörja med bostäder. Här fanns och finns sociala ambitioner, ett betydligt större åtagande än i den privata sektorn och en befolkningssammansättning som inte minst i förortsområden till stor del omfattar människor med låga inkomster. Så ser det också ut i Frankrike, Storbritannien, Danmark osv.

Den nya lagen om allmännyttan kan i detta sammanhang ses som ett hinder och frågan är om den måste förändras. Men redan nu innehåller lagen bestämmelser om att allmännyttiga bostadsföretag har skyldighet att främja bostadsförsörjning i kommunen, att överskott kan användas för att främja integration och social sammanhållning och att man i begränsade former kan motta stöd, förutsatt att EUs bestämmelser följs. Det är svårt att se att detta blivit prövat i nyproduktion - däremot finns uppenbart ansatser i existerande förortsområden som

faller in under dessa lagregler. De allmännyttiga företagen tar också emot en stor del av de personer som Socialtjänsten anser måste beredas bostad. Vad ska egentligen bostadsförsörjningsansvaret innebära? Det finns idag stora grupper som har svårt att skaffa bostad - gäller det också för dessa?

En viktig fråga är således om allmännyttan, eller delar av den, skulle kunna pröva att erbjuda en del av nyproduktionen till lägre hyra för folk med låga inkomster?

Här finns för närvarande betydande resurser inom allmännyttiga bostadsföretag. Skulle de kunna användas i en satsning på en social blandning i områden där det byggs nytt? För att få socialt blandade områden snarare än socialt homogena områden med stora skillnader sinsemellan?

Om Allmännyttan inte har denna möjlighet återstår andra organisationsformer i det civila samhället, som t.ex. stiftelser eller kooperativ/sociala företag. För EU verkar det gälla att stöd bara får gå till går non profit-organisationer.

Stiftelser är inget okänt inom boende, i Göteborg har vi ett flertal, t.ex. Dicksonska stiftelsen. Stiftelser brukar ses som klumpiga och svårhanterliga eftersom deras urkunder är starka och inte alltid hänger med sin tid. En frågeställning är ändå om det är möjligt att stiftelser, fristående från kommunen, men med stöd från kommunen, kan få en ny roll i boendefrågan?

Kooperativ kanske kan vara en annan möjlighet om det går att förena med låga priser och avgifter. Non profit, med klar inriktning på bostäder till de som behöver.

I flera länder finns en inkomstkälla som handlar om att ett Social Housingföretag bygger och därefter säljer delar till bostadsrätter/eget ägande eller till företag som hyr ut. Inkomsterna kan användas – som i Holland – för att finansiera de billigare lägenheterna. Det innebär att områden blir socialt blandade – och att Social Housing får inkomster som alltså kan användas. Skulle detta vara möjligt i Sverige, i Göteborg?

Hyran

De europeiska länder vi beskriver har alla en statlig hyresreglering med det uttalade syftet att hålla hyrorna under det privata beståndets nivå i de bostäder som byggs med ekonomiskt stöd för låginkomsttagare. Skulle vi få en mer omfattande Social Housing, som staten också är inblandad i finansiellt, vore en statlig reglering kanske nödvändig. Det är ingen orimlig tanke

att kommunen skulle kunna bestämma en hyresnivå om man bidrar till finansieringen. Frågan är om detta står i strid med hyreslagstiftningen.

Enligt nuvarande regler bestäms hyran i förhandling mellan hyresgästföreningen och ägaren av bostaden. Jämförbara objekt ska ha likartad hyra. Hyresgästföreningen säger att de inte motsätter sig lägre hyror i en del av beståndet. Vad som händer om folk i likvärdiga och dyrare bostäder kräver att deras hyra ska sänkas vet vi inte. Behövs det också för detta undantag i förhållande till lagregler? Eller är detta något som behöver prövas så att vi vet om det är ett problem?

Tillträdesregler

Tillträdet, eller kanske ännu tydligare, det begränsade tillträdet är en viktig del i de europeiska lösningarna vi tittat på. Oftast med en inkomstgräns och inte sällan kombinerat med någon slags väntelista – ingetdera borde vara särskilt svårt att konstruera i Göteborg eller i andra delar av landet.

Viktigare är kanske gränssnittet mot andra verksamheter och de grupper som de företräder: de sociala myndigheterna t.ex. som ju hanterar mycket boende fast de egentligen inte skulle göra det. Eller olika former av kategoriboende, äldre, funktionshinder, gruppboende osv. I stort sett i alla länder har kommunen en kvot av bostäder som den kan fylla upp med behövande.

Hyra och tillträde är viktiga frågor om ett system med billigare hyror skall fungera. Samtidigt är de andra frågorna – statens agerande och EU, organisationen för boendet och finansiering mer avgörande betydelse – tillträde och hyresfrågor kommer rimligtvis att bli aktuellt om och när det finns lösningar i det avseendet.

Finansiering

Det kostar, som vi sett, att bygga och driva ett boende som även de resursfattiga kan bo i. I Sverige finns för närvarande inget system där vare sig stat, kommun eller någon annan aktör bidrar. Det här är den känsligaste frågan sett till EUs regelsystem, har man inte fått undantag enligt SGEI är det inte tillåtet att subventionera någon grupp av bostadsföretag. Den svenska lagen om Allmännyttan utesluter också en subventionering från stat och kommun. I det nedanstående anges ett antal former som en subventionering skulle kunna anta – med SGEI eller möjligen utan, det senare beroende på om det ändå finns oprövade vägar.

Staten

Historiskt sett har statliga lån varit den viktigaste finansieringskällan i Sverige och Europa. I Sverige togs möjligheterna bort 1992 och har bara tidvis återkommit i begränsad omfattning. Också i andra länder har det skett en neddragning av det finansiella åtagandet även om det fortfarande finns i flera länder. En intressant utveckling är de fond- eller banksystem som via staten utvecklats som ersättning och som är oberoende av den statliga budgeten. *Skulle svenska staten kunna skapa en fond för byggande av bostäder för låginkomsttagare? Som i Danmark där återbetalning av statliga lån nu går in i en sådan fond? Eller som i Frankrike där ett skattegynnade sparande används. Eller som i Österrike där en del av banksystemet gynnas via obligationsrättigheter för att kunna låna till Social Housing? I Sverige finns ju också existerande fonder – AP-systemet – som i princip skulle kunna användas.*

Om vi i Sverige ska ha ett omfattande Social Housing är det troligt att det också behövs någon mer omfattande form av subventioner som staten måste få till stånd – och en ansökan om SGEI till EU. Hur mycket som behövs är naturligtvis en fråga vars svar handlar om vad andra aktörer kan bidra med.

Kommunerna

Kommunerna är idag liksom staten förhindrade att subventionera allt bostadsbyggande, alltså också ett nonprofit-företag för byggande av billiga bostäder. *Kommunernas resurser och verktyg i stadsbyggandet ligger, förutom den kommunala budgeten, i planmonopolet och markägandet* (som i Göteborg är omfattande). Planmonopol och markägande används i flera europeiska länder för att ställa krav på exploatören, tex att en viss kvot av det nybyggda ska utgöras av boende för låginkomsttagare och överföras till en nonprofit organisation. Det innebär att kostnaderna bärs av exploatör och markägare. Kommunala inköp av fastigheter för att erbjuda hyror under marknadsnivå förekommer också.

En lokal planering, likt den vi sett i Europa, är en förutsättning för socialt blandade områden. Den här utredningen vill resa frågan om vad som krävs för att kommunens förhandlingar med exploatörer också skulle kunna innefatta en andel bostäder som skulle hyras ut till en hyra under marknadshyra? Och hur kommunens resurser och verktyg skulle kunna användas i en sådan förhandling?

Inte minst finns i förhållande till kommunens tänkbara insatser frågan om vad som kan ske inom existerande ramar, vad som borde prövas och vad som kräver en ändring av den

nationella politiken. Och just kring de kommunala resurserna finns onekligen en central fråga som handlar om kommunens möjligheter av att pröva frågeställningarna genom redan befintliga verktyg.

Att pröva – en sammanfattning

Vi har i det föregående identifierat ett antal frågor som är viktiga för möjligheten att göra något åt problemet med segregation i nya stadsområden och istället skapa förutsättningar för inkludering och social blandning:

Skulle *staten* med de nya förutsättningarna och nya exempel inom EU kunna ta upp en dialog med EU om undantag enligt SGEI?

Skulle staten kunna stödja försök att i nya områden arbeta för inkludering – med inspiration från europeiska exempel – genom EU-kontakter? Och med Göteborg som testpilot?

Skulle den svenska *allmännyttan* inom existerande organisation eller genom nya organisationsformer i delar – som helst är non-profit - kunna arbeta för inkluderande nya stadsområden?

Om detta verkar vara omöjligt, skulle stiftelser eller kooperativ kunna användas?

I flera länder finns idag vid sidan av en minskande statlig utlåning till Social Housing fonder eller andra gynnade system som står för stor del av Social Housings finansiering när det gäller nybyggnation. Vilka möjligheter till detta finns här i Sverige?

Hur skulle kommunens resurser i form av planmonopol, markägande och eget ägande av fastigheter kunna användas för ett inkluderande byggande?

Hyra och tillträdesregler är självklart viktiga delar av Social Housingsystemen i Europa. Och det är naturligtvis en fråga hur detta skulle ordnas nationellt och lokalt – om det blir aktuellt. Samtidigt är de andra frågorna – statens agerande och EU, organisationen för boendet och finansiering av mer avgörande betydelse – hyra och tillträde kommer rimligtvis att bli aktuellt när det finns lösningar i dessa avseenden.

Källor

Allmänt om boende och Social Housing i Europa

Litteratur

Bengtsson, Bo 2006: Varför är vi så olika Nordisk Bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Egalité

Boverket (2008): Social mix i några länder.

Calavita N och Mallach A (2010) Inclusionary Housing in an International Perspective. Lincoln Institute, Cambridge Mass. USA.

CECODHAS (2011) The Impact of Structural Funds on Affordable Housing

CECODHAS (2011): EU Policy Briefing Dec 2011. Preparing the new Structural Funds period 2014-2020

CECODHAS (2012): Housing affordability in the EU. Current situation and recent trends.

CECODHAS (2012): Housing Europe Review. The nuts and bolts of European social housing systems.

EUROCITIES (2009) Position Paper on Affordable Housing

Europolitics (2011): EU rethinks role of social housing. Supplement, Dec 2011.

Houard, N (ed) (2011): Social Housing across Europe. La Documentation Francais.

METREX Expert Group(2010): Affordable Housing

Whitehead C & Scanlon K (2007): Social Housing in Europe. London School of Economics.

Scanlon K & Whitehead C (2008): Social Housing in Europe II. London School of Economics.

Scanlon K & Whitehead C (2011): French Social Housing in an International Context.

OECD Economics Department Working Papers

Sverige

Litteratur

Andersson, R, Bråmås, Å och Hogdal, J 2009: Fattiga och rika - segregerad stad.

Flyttningar och segregationens dynamik i Göteborg 1990 -2006

Andersson, R, Bråmås, Å och Hogdal, J: 2007: Segregationens dynamik och planeringens möjligheter. En studie av bostadsmarknad och flyttningar i Malmöregionen.

Bergsten Z & Holmqvist E (2011): Building A Mixed city – Achievable in practice or a utopian goal? Paper ENHR, Toulouse.

Johnson, G (2010): Affordable Housing. Position Statements for Stockholm. Stockholms län.

Lekare, Kerstin: Hot och handlingsstrategier. Avhandling, Uppsala universitet

Pettersson, L (2011): Affärsmässighet och allmännyttan. I En stadsdel byter skepnad. Malmö högskola, Napius 8.

SABO (2011): Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar - en kommentar från SABO

Storbritannien

Litteratur

Arnstberg K-O och Bergström I (2010) Bostaden i staden. Formas Stockholm.

Calavita N och Mallach A (2010) Inclusionary Housing in an International Perspective. Lincoln Institute, Cambridge Mass. USA.

Fainstein S (2010): The Just City. Cornell University Press. Ithaka and London.

Fenton, A, Tang, C & Whitehead, C (2011): Market-pegged social rents & local income distributions. University of Cambridge

Fenton, A (2011): Housing Benefit reform and the spatial segregation of low-income households in London. University of Cambridge

Manzi m.fl. (2010): Social Sustainability in Urban Areas. Earthscan London and Washington.

- Mayor of London (December 2011): The Revised London Housing Strategy.
- Monk, Sarah (2010): Affordable Housing Through the Planning System. The Role of Section 106. (I Calavita N och Mallach A.)
- Power A & Houghton J (2007): Jigsaw Cities. Policy Press London.
- Resolution Foundation (2011): Meeting the housing needs of low-to-middle earners
- Whitehead C & Scanlon K (2007): Social Housing in Europe. London School of Economics.
- Scanlon K & Whitehead C (2008): Social Housing in Europe II. London School of Economics.
- Scanlon K & Whitehead C (2011): French Social Housing in an International Context. OECD Economics Department Working Papers
- Williams P et.al (2011): Funding future homes: An evidence base. Cambridge Centre for Housing & Planning Research.

Samtal/intervjuer

- Alan Benson chef för Greater Londons Housing department
- Kate Swade, informationsansvarig på Coin Street City Builders och Christine, chefen för boendet där
- Helen Williams , vice director på National Housing Federation

Nederländerna

Litteratur

- Arnstberg K-O och Bergström I (2010) Bostaden i staden. Formas Stockholm.
- Calavita N och Mallach A (2010) Inclusionary Housing in an International
- Elsinga M och Bortel G van (2011) The Future of Social housing in the Netherlands.
- Fainstein S (2010): The Just City. Cornell University Press. Ithaka and London.
- van Gent W m.fl (2009) Bridging the Social Divide? Reflections on current Dutch neighbourhood policy. Journal of Housing and Built Environment.

van Kempen, R & Bolt, G (2009): Social cohesion, social mix, and urban policies in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment* 24

Perspective. Lincoln Institute, Cambridge Mass. USA. Washington.

Primus H (2010) Housing Finance Reform in making. The Case of the Netherlands. *Housing Studies* 2010.

Jeroen van der Veer (2012): The Amsterdam Housing Market and the Role of Housing Associations. *Amsterdamse federatie van woningcorporaties*.

Jeroen van der Veer och Dick Schuiling (2005): The Amsterdam Housing Market and the role of housing Associations. *Journal of Housing and Built Environment*.

Whitehead C & Scanlon K (2007): *Social Housing in Europe*. London School of Economics.

Scanlon K & Whitehead C (2008): *Social Housing in Europe II*. London School of Economics.

Samtal/intervjuer

Art Klandermans på den centrala planeringsenheten i Amsterdam

Laurens de Heus, planerare i stadsdelen Nieuw-West, Amsterdam

Jeroen van der Veer på Amsterdams federation för Housing Associations

Frankrike

Litteratur

Calavita N och Mallach A (2010) *Inclusionary Housing in an International Perspective*. Lincoln Institute, Cambridge Mass.

DN 18/12 2012.

Driant Jean Claude (2011) *Social housing in France: a sector caught between inertia and changes*.

Houard, N (ed) (2011): *Social Housing across Europe*

Houard N (2011): *A change of direction towards the residualisation of social housing?*

Schaffer J-P (2012): Financing social housing in France. CdD

Scanlon K & Whitehead (2011): French Social Housing in an International Context. OECD Economics Department Working Papers No 862.

Whitehead C & Scanlon K (2007): Social Housing in Europe. London School of Economics.

Scanlon K & Whitehead C (2008): Social Housing in Europe II. London School of Economics.

Samtal/intervjuer

Noemi Houard

Laurant Girometti

Jean- Pierre Schaeffer, Vincent Renard, Christian Tutin

Danmark och Finland

Litteratur

Dhalmann, K & Vilkkama, J: Housing policy and the ethnic mix in Helsinki, Finland: perceptions of city officials and Somali immigrants. Journal of Housing and the Built Environment (2009) 24:423–439

Tsenkova, S & Vestergaard, H (2011): Social Housing Provision i Copenhagen

Mail

Birgitte Fæster, Chefjurist, Danmarks Almene Boliger

Hedvig Vestergaard, Dep of Town, Housing and Property, Danish Building Research Institute

Österrike

Amann, W & Mundt, A: The Austrian system of social housing finance

Matznetter, W: 2001 Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an example. Urban studies2002

