

# Bostadsbrist – men inte för alla

*En kvalitativ studie av Mallboprojektet*



**LUNDS UNIVERSITET**

Sofia Rutberg

Examensarbete inom Kandidatprogrammet i samhällsplanering

Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi

SGEL36 HT 2019

Handledare: Eric Clark

## Abstract

The housing market in Malmö is characterized by major differences between socioeconomic groups regarding the possibility to access housing of decent quality. Many households in Malmö with limited financial resources have a hard time meeting their housing needs. To address this problem, Malmö Stad has initiated the “Mallbo project” in which the city of Malmö collaborates with market actors to develop a business model which enables production of rental housing at a lower cost than normal. The project is aimed specifically at households with limited financial resources and families without a first-hand rental contract, which makes Mallbo an example of a selective housing provision model. The aim of this thesis is to explore the possibilities and limitations of Mallbo to counteract housing inequality. The study uses interviews with officials from Malmö Stad and The Swedish Union of Tenants as main mode of data collection. The study shows that Mallbo has the possibility to counteract several of the manifestations of housing inequality in Malmö. To make any significant impact, however, would require upscaling the project, which is limited by the path dependency of housing provision. Furthermore, the study shows that solutions such as Mallbo have a rather small potential to change the fundamental problem of inequality.

*Key words: housing inequality, selective housing provision, Mallbo, path dependency, neoliberalism*

# Innehållsförteckning

<b>Inledning.....</b>	<b>1</b>
Syfte och frågeställning.....	3
Disposition .....	3
<b>Teoretiskt ramverk .....</b>	<b>4</b>
Den svenska bostadsregimen i förändring .....	4
Nyliberalisering och varufiering.....	7
Bostadsjämlighet .....	9
Social housing – en aktuell men omtvistad fråga .....	12
Bostadsförsörjningens stigberoende .....	14
Mallbo.....	14
<b>Metod.....</b>	<b>16</b>
Urval av intervjupersoner .....	17
Analysmetod .....	18
Metoddiskussion .....	19
<b>Analys.....</b>	<b>20</b>
Bostadsbrist – men inte för alla.....	20
Mallboprojektet.....	24
Mallbos påverkan på bostadsjämlighet .....	26
Uppskalning och stigberoende .....	29
Är Mallbo social housing? .....	31
Affärsmodellen Mallbo .....	33
<b>Slutsats .....</b>	<b>36</b>
(I) Hur manifesteras bostadsjämlighet i Malmö?.....	36
(II) Vilka begränsningar och möjligheter har Mallboprojektet att motverka bostadsjämlighet i Malmö? .....	37
Förslag till vidare forskning .....	39
<b>Litteraturförteckning .....</b>	<b>40</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>45</b>

## Inledning

Många av mina vänner har flyttat fler gånger än vad som kan räknas på två händer. Andrahandskontrakt, tredjehandskontrakt och madrasser i garderober har avlöst varandra. Alla behöver ett hem. Bostaden är central i en människas liv och den är nära sammanlänkad med känslor av värdighet och respekt (Listerborn, 2018).

Bostadsbrist och hemlöshet är ett växande globalt problem som drabbar städer världen över. Problemet finns i alla typer av socioekonomiska kontexter, i utvecklingsländer såväl som i de ledande världsekonomierna (FN, 2015).

Det kan dock ifrågasättas om det verkligen alltid är brist på bostäder som är det centrala problemet. Det verkar snarare vara så att det handlar om en snedvriden fördelning, en bostadsjämlighet, som är nära sammankopplad med växande ekonomisk ojämlikhet. Detta tar sig uttryck i att möjligheten att hitta en passande bostad krymper, men inte för alla. Bostadsjämlighet handlar om hur möjligheten att leva ett fullgott liv begränsas för de människor som befinner sig i en prekär bostadssituation (Listerborn 2018; Grander, 2018; Dorling, 2015).

Sverige har under många år haft en universellt riktad bostadspolitik utan individuell behovsprövning. Idén har varit att *alla* ska kunna bo i goda bostäder och att alla ska konkurrera om dessa på samma marknad. För att uppnå målsättningen har bland annat kommunala allmännyttiga bostadsbolag tillsammans med riktade insatser, som bostadsbidraget, varit centrala verktyg (Grander, 2018). Sedan början av 1990-talet har en rad förändringar i nyliberal anda genomförts inom bostadssektorn. Många av de bärande pelarna för den svenska bostadsmodellen har urholkats och bostaden har i allt större utsträckning kommit att betraktas som vilken vara som helst (Clark, 2013). Konsekvenserna, särskilt för resurssvaga hushåll, är allvarliga. I och med den allt mer ansträngda bostadssituationen står Sverige inför ett vägskäl. Antigen kan vi gå tillbaka till en verkligt universell bostadsmodell vilket kräver omfattande förändringar, som att ta bort vinstkraven från allmännyttan. Eller så överger vi det universella systemet till förmån för en selektiv modell där insatser bara riktas till de mest utsatta. Det sistnämnda alternativet kan verka lockande men det är viktigt att kritiskt utvärderar följderna av den väg vi väljer (Grander, 2018).

Malmö är med sina drygt 340 000 invånare Sveriges tredje största stad. Malmö är den storstad som växer snabbast i Sverige och fram till 2029 förväntas antalet invånare öka med drygt 50 000 (Malmö stad, u.å). I jämförelse med Stockholm och Göteborg är Malmö en fattig stad. Medianårsinkomsten i Malmö år 2018 var 240 562 kr. Denna nivå ligger klart under både Göteborg (293 037 kr) och Stockholm (326 237 kr) samt den nationella medelnivån (287 064 kr). Arbetslösheten som i Malmö ligger på 13,9 procent är den tredje högsta i Sverige. Vidare har Malmö en större andel bidragsförsörjda, 18,2 procent, i jämförelse med den nationella medelnivån på 13,3 procent (Ekonomifakta, u.å). Det finns också stora ekonomiska skillnader inom Malmö. Sedan 90-talets början har de fattigaste hushållen blivit fattigare i absoluta mått medan resursstarka hushåll har fått det betydligt bättre. År 1990 var den rikaste tiondelen av befolkningen i Malmö sex gånger rikare än den fattigaste tiondelen. 2008 var den rikaste tiondelen istället tolv gånger så rik (Malmö stad, 2013).

I relation till bostadsfrågan är utvecklingen i Malmö tudelad. Det är i hög grad marknadens villkor och krav som styr såväl produktion som fördelning av bostäder (Listerborn, 2018). Detta medför att hushållens möjlighet att möta sitt bostadsbehov avgörs av ekonomiska förutsättningar. I Malmö har antalet individer i sysselsättning ökat i absoluta tal under de senaste 10 åren, allt fler har högre utbildning och bland de som har ett arbete har också lönesummorna ökat. Samtidigt finns det många hushåll med relativt låg betalningsförmåga. Hushållen med svaga ekonomiska resurser har svårt att betala för en nyproducerad lägenhet. Detta resulterar i att konkurrensen om lägenheterna med lägre hyror ökar vilket bland annat märks på ökad trångboddhet i de områden där boendekostnaderna är lägre (Malmö stad, 2018).

Med anledning av situation på bostadsmarknaden för hushåll med lägre inkomst har Malmö stad initierat projektet Mallbo. Syftet med projektet är att tillsammans med marknadens aktörer testa nya metoder för nyproduktion av flerbostadshus till lägsta möjliga hyreskostnad. Projektet är en riktad insats för hushåll med låg inkomst och för barnfamiljer utan eget hyreskontrakt. Inom ramarna för projektet finns möjligheten att bygga tre pilothus i socioekonomiskt stabila områden (Malmö Stad, 2019a).

## Syfte och frågeställning

Mallboprojektet är i och med den avgränsande målgruppen ett exempel på en *selektiv* bostadsförsörjningsmodell. Därmed utgör projektet ett avsteg mot hur bostadsförsörjningen vanligtvis fungerar i Sverige. Genom att studera projektet vill jag bidra med en ökad förståelse för vad en sådan typ av lösning kan ha för effekt på bostadsjämlighet. Uppsatsens primära syfte är att undersöka Mallboprojektets potential att motverka bostadsjämlighet i Malmö. För att kunna undersöka detta krävs också en förståelse för hur bostadsjämlighet tar sig uttryck i Malmö. För att uppnå detta syfte har följande frågeställningar formulerats:

- (I) Hur manifesteras bostadsjämlighet i Malmö?
- (II) Vilka begränsningar och möjligheter har Mallboprojektet att motverka bostadsjämlighet i Malmö?

Då Mallbo är ett projekt under utveckling kan vissa delar av projektet komma att förändras. Vissa detaljer är heller inte fastställda. Uppsatsen begränsas till att undersöka hur Mallboprojektet i sin nuvarande form kan tänkas påverka bostadsjämlighet i Malmö.

## Disposition

I uppsatsens inledning introducerades det övergripande ämnet samt bakgrundsinformation om Malmö, syfte, frågeställningar samt avgränsningar. Detta följs av det teoretiska ramverket där teori och tidigare forskning på den svenska bostadsregimen, nyliberalisering och varufiering, bostadsjämlighet, social housing, bostadsförsörjningens stigberoende samt Mallbo presenteras. I det tredje avsnittet presenteras och diskuteras uppsatsens metodval. Därefter följer analysavsnittet där det empiriska materialet presenteras sammankopplat med teori och tidigare forskning. Uppsatsens avslutande del är slutsatsen där frågeställningarna besvaras samt förslag till vidare forskning ges.

## Teoretiskt ramverk

I detta avsnitt presenteras uppsatsens teori och tidigare forskning. För att sätta Mallboprojektet i kontext ges först en övergripande redogörelse för hur det svenska systemet för bostadsförsörjning är uppbyggt samt hur det förändrats över tid. Förändringen kopplas sedan till nyliberalisering och varufiering för att belysa bostadsförsörjningens villkor idag. Därefter presenteras bostadsjämlighet som är det perspektiv på bostadsfrågan som utgör uppsatsens utgångspunkt. Sedan presenteras begreppet social housing och dess användning i den svenska bostadsdebatten. Kopplat till social housing presenteras teorin om bostadsförsörjnings stigberoende som utgör ett verktyg för att analysera Mallbos möjligheter och begränsningar att motverka bostadsjämlighet. Slutligen presenteras tidigare forskning på Mallboprojektet.

### Den svenska bostadsregimen i förändring

Mellan 1945 och 1947 la den socialdemokratiskt präglade Bostadssociala utredningen fram sina två slutbetänkanden och riksdagen fattade beslut om en ny långsiktig bostadspolitik (Olsson, 2010). Under de efterföljande åren institutionaliserades den svenska bostadsregimen vilket avser ”den sociala, politiska och ekonomiska organiseringen av produktionen, fördelningen och konsumtionen av boende” (Kemeny 1981, citerad i Listerborn, 2018 s. 36). Bengtsson (2017) menar att den svenska bostadsregimen har fyra hörnstenar:

- 1) En universellt inriktad bostadspolitik utan individuell behovsprövning,
- 2) Allmännyttiga bostadsföretag,
- 3) En integrerad hyresmarknad och,
- 4) Ett hyressättningssystem där hyrorna inom både den privata och allmännyttiga hyressektorn sätts genom kollektiva förhandlingar mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen inom ramen för bruksvärdessystemet (Bengtsson, 2017).

Den universellt inriktade bostadspolitiken innefattar en målsättning om att alla, oavsett ekonomiska förutsättningar, ska kunna tillgodose sitt bostadsbehov på en

och samma bostadsmarknad (Bengtsson, 2001). Fram till början av 1990-talet tog staten och kommunen en mycket aktiv roll i att framställa och uppnå denna målsättning (Olsson, 2010). Detta gjordes genom olika åtgärder som subventioner för bostadsbyggande, bidrag till hushållen och reglering av marknaden (Grander, 2018). Till exempel tog staten över det huvudsakliga ansvaret för finansiering av bostadsbyggande genom att erbjuda lån med garanterad ränta på 3 procent. Den statliga finansieringen blev mer förmånlig än annan finansiering vilket gav staten ett instrument att styra omfattningen av bostadsbyggandet (Olsson, 2010).

Statens roll i universella bostadsregimer skiljer sig från den roll staten har i det som brukar benämnas som selektiva bostadsregimer. I ett sådant system är politiken inriktad mot särskilda grupper och resurssvaga hushålls bostadsbehov tillgodoses i en särskild bostadssektor, så kallad social housing. Det är dock viktigt att poängtera att skiljelinjen mellan universell och selektiv bostadsregim inte alltid är glasklar (Bengtsson, 2001). Den universellt inriktade bostadspolitikerna kan innefatta riktade insatser mot särskilda grupper utan att grundidén om ”goda bostäder åt alla” elimineras. I Sverige är bostadsbidraget, som möjliggör tillträde till hyresmarknaden för unga vuxna och barnfamiljer trots låg inkomst, ett exempel på en sådan insats (Grander, 2018). En annan del av den svenska modellen som också kan ses som en selektiv lösning är så kallade sociala kontrakt. För personer som har svårt att få tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden på grund av missbruk, psykisk sjukdom eller andra sociala problem kan socialtjänsten i vissa fall erbjuda bostäder. Det är då socialtjänsten som står på förstahandskontraktet och bostäderna hyrs ut i andrahand till hyresgästen. Det bör dock påpekas att dessa hyresgäster inte omfattas av besittningsskyddet. Bostadssituationen präglas således av ovisshet och osäkerhet (Grander, 2018).

Neutralitet mellan upplåtelseformer har varit en central del av den universellt inriktade bostadspolitikerna. Principen har funnits sedan 1946 och syftar till att ingen upplåtelseform ska ges fördel; kostnadsmässigt, standardmässigt eller inflytelsemässigt (Grander, 2018). Poängen var att människor från olika ekonomiska segment skulle kunna bo i alla typer av upplåtelseformer.

Den andra hörnstenen, de allmännyttiga bostadsföretagen, var länge kärnan i den universella bostadspolitikerna. Under många år präglades allmännyttan av att vara icke-vinstdrivande, att den ägdes helt eller delvis av kommunerna och av att



den har haft en hyresnormerande funktion för hela bostadssektorn. Dessutom var allmännyttan riktad mot alla typer av hushåll i syfte att främja utjämning och integration mellan olika samhällsgrupper (Listerborn, 2018). Tidigare hade Allmännyttan dessutom fördelaktiga ekonomiska villkor. Allmännyttiga bostadsföretag fick de bästa statliga lånevillkoren med möjlighet att låna upp till hela byggkostnaden (Olsson, 2010).

Den tredje hörnstenen, den integrerade hyresmarknaden, hänger också samman med den universella bostadspolitiken. En integrerad hyresmarknad innebär att privata och offentliga aktörer (allmännyttan) agerar på samma marknad under samma villkor med samma universella målgrupp i fokus (Grander, 2018).

Den fjärde hörnstenen är den kollektivt förhandlade bruksvärdeshyran. Detta system tillkom dock först 1969 och ersatte då den statliga hyresregleringen (Hyresgästföreningen, 2018). Bruksvärdessystemet innebär att hyran sätts genom förhandling mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen. Hyressättningen utgår från bruksvärdet för hyresgästen vilket baseras på sådant som standard, underhållsnivå och lokalisering (Grander, 2018).

Ett viktigt skifte i svensk bostadspolitik skedde 1991 när den borgerliga regeringen Bildt tillträdde. Under den nya regeringen minskade statliga subventioner för bostadsbyggande kraftigt, bostadsdepartementet avskaffades, lagstiftning som reglerade bostadsmarknaden upphävdes och bostadsbidraget drabbades av nedskärningar. När socialdemokraterna återtog makten 1994 gjordes mycket lite för att återställa systemet. Förändringarna av bostadspolitiken fick stora konsekvenser. Trångboddheten ökade, nyproduktionen minskade, bostadssociala åtaganden på kommunnivå avvecklades och social polarisering förstärktes. När alliansen tog makten 2007 förstärktes den marknadsorienterade politiken inom bostadssektorn ytterligare (Clark, 2013). Detta tydliggörs i förslaget till omformuleringen av det bostadspolitiska målet: ”Målet för bostadsfrågor är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud som svarar mot behoven” (Prop. 2007/08:1, s. 16). Den nya formuleringen ersatte därmed tidigare bostadspolitiska formuleringar om jämlikhet, socialt ansvar och goda levnadsvillkor (Clark, 2013).

Den politiska omsvängningen har medfört att flera av den svenska bostadsregimens element har förändrats. Mellan 1986 till 2005 ökade hyresnivåerna

med 122 procent i jämförelse med 41 procents ökning för kostanden att bo i bostadsrätt. Kostnaden för att bo i äganderätt har samtidigt minskat till följd av låga räntor, ränteavdrag och en lägre fastighetsskatt. Genom politiska beslut har neutraliteten mellan upplåtelseformer som länge varit central i den svenska bostadspolitiken således kraftigt underminerats (Listerborn, 2018).

Allmännyttan har också genomgått stora förändringar. År 2011 instiftades Allbolagen som medförde att allmännyttiga bostadsföretag inte längre bara måste täcka sina egna kostnader. De måste nu verka enligt affärsmässiga principer och har marknadsmässiga avkastningskrav (Grander, 2018). Att avkastningskraven har ökat har lett till stigande hyror för hyresgästen. Dessutom har många allmännyttiga bostadsföretag höjt sina uthyrningskrav (Listerborn, 2018).

Vidare kan tilläggas att bostadsbidraget som varit en viktig utjämningsmekanism ligger fast på samma nivå som 1997 och har således inte hängt med hyresutvecklingen (Listerborn, 2018). Därmed har bidraget förlorat mycket av sin effekt.

### Nyliberalisering och varufiering

De bostadspolitiska förändringar som beskrivits ovan är tätt sammanlänkade med den nyliberala ideologi som under 1970-talet fick fäste bland nationalekonomer och politiker. I centrum för den nyliberala ideologin finns en stark tilltro till marknadens förmåga att lösa problem. Med den chilenska diktatorn Pinochet, USA:s Reagan och Storbritanniens Thatcher som främsta ansikten utåt anlades en ny politik som bland annat karaktäriseras av en tillbakadragen stat, sänkt företagsskatt och en minskning av offentliga utgifter genom privatisering och nedskärning av offentlig service som skola och sjukvård (Listerborn, 2018).

Den nyliberala ideologin har varit pådrivande i att förändra flera aspekter av den svenska bostadsregim som hade dominerat i decennier. Detta har medfört att de politisk-ekonomiska förutsättningarna för bostadssektorn har förändrats i grunden (Clark, 2013). Den nyliberala ideologin har varit pådrivande i att flytta makt, från staten och kommunen till marknaden. Detta medförde att ”bostadsbyggande, bostadssökande och bostadsförsörjning anpassades ännu starkare till marknadens villkor och krav” (Listerborn, 2018, s 93).

Centralt i denna process är varufieringen av bostaden. Med varufiering avses den process där ett tings ekonomiska värde ges företräde framför andra värden (Madden & Marcuse, 2016). Madden och Marcuse (2016) menar att varufieringen av bostaden inte är en ny företeelse, den har sina rötter lång tillbaka i historien. De understryker dock att vi idag befinner oss i en tid av ”hypervarufiering” där bostaden mer än någonsin tidigare blivit ett verktyg för finansiell ackumulering. Bostadens funktion som ett hem har förskjutits. Dess sociala, kulturella och psykologiska funktion har hamnat i skymundan (Listerborn, 2018).

Nyliberalismens genomslag och varufieringen av bostaden har påverkat samhällsplaneringen i stor utsträckning. I det nyliberala narrativet befinner sig städer i en global konkurrens och planeras i stor utsträckning för att attrahera ”investorare, humankapital och den kreativa klassen” (Listerborn, 2018, s. 97). Bostadsproduktionen har därmed kommit att präglats av en lokal politisk agenda med syfte att öka stadens konkurrenskraft, främja näringsliv och entreprenörskap och genomföra exklusiva urbana utvecklingsprojekt (Olsson, 2018). Holgersen och Baeten (2016) menar att detta exemplifieras tydligt i Malmö. Till följd av globala ekonomiska förändringar avindustrialiserades Malmö under 70- och 80-talet vilket försatte staden i djup ekonomisk kris. Med anledning av Malmös dåliga ekonomi identifierades ett behov från stadens ledning av att attrahera välutbildade höginkomsttagare för att kunna skapa ett bättre Malmö, för alla. Genom projekt som Bo01 i Västra Hamnen med Turning Torso som landmärke och nya kulturarenor, som Malmö live, har staden producerats för en kapitalstark grupp.

Strategierna legitimerades genom tilltron till ”trickle down”: kan Malmö locka till sig människor med ekonomiskt välstånd kan resurserna sedan distribueras och på så vis lyfta hela Malmö (Holgersen & Baeten, 2016). Så har dock inte blivit fallet. Den sociala och ekonomiska polariseringen och den rumsliga segregationen har ökat i Malmö. De omfattande sociala program som genomförts har inte kunnat vända den negativa trenden. Orsaken till detta menar Holgersen och Baeten (2016) är att idén om att planera för en viss klass, för att locka till sig välstånd, och sedan jämna ut ojämlikhet genom att distribuera välståndet inte fungerar. Enligt Holgersen och Baeten (2016) är det omöjligt att distribuera bort ojämlikhet som institutionaliseras i själva produktionen av staden.

## Bostadsojämlikhet

Den bild som dominerar i debatten om bostadsfrågan är att det i Sveriges storstäder finns en akut och ökande bostadsbrist (CRUSH, 2016). Den rådande bostadskrisen beror dock inte främst på en brist på bostäder utan på en ojämlik fördelning som har sin grund i växande inkomstklyftor (Dorling, 2015). Den nyliberala omställningen av det svenska samhället har bidragit till kraftigt ökade inkomstskillnader. Med tanke på att ekonomiska resurser idag är en förutsättning för att få tillgång till en bostad har detta resulterat i att låginkomsttagare får allt svårare att hitta en bostad de har råd med. Anledningen till att fokus ligger på bostadsbrist, istället för på bostadsojämlikhet, återfinns i det dominerade politiska och ekonomiska perspektivet. Om det primära problemet anses vara bostadsbrist blir lösningen utveckling och tillväxt. Att bara bygga mer hjälper dock inte den grupp som inte har råd att betala för de bostäder som kommer ut på marknaden. Tillväxt i sig skapar inte bostäder till rimligt pris (Listerborn, 2018).

I Förenta Nationernas (1948) allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna ingår rätten till en adekvat bostad. Rätten till bostad är också inskriven i den svenska regeringsformen (SFS 1974:152). Flera studier (se till exempel Bengtsson, 2001 och Hohmann, 2013) har undersökt bostadsfrågan ur ett rättighetsperspektiv. Detta perspektiv kräver dock ett tydligt svar på *vad* man har rätt till (i form av exempelvis standard och utrymme) och *vem* som har rätt till detta. Att diskutera bostadsfrågan ur ett rättighetsperspektiv medför att fokus främst hamnar på de personer som inte har en bostad. Genom att istället undersöka bostadsfrågan ur ett ojämlikhetsperspektiv belyses relationen mellan de som har och de som inte har (Grander, 2018). Bostadsfrågan måste ses som en bredare politisk, social och ekonomisk fråga (Listerborn, 2018). Genom att i uppsatsen använda bostadsojämlikhet som perspektiv understryks detta.

Flertalet studier på bostadsojämlikhet kommer från Storbritannien (Holmes, 2003; McKee, 2012; Dorling, 2015). Centralt i dessa undersökningar är den växande ojämlikheten mellan de som äger sin bostad och de som är hänvisade till hyresmarknaden. De som äger sin bostad har en högre kvalitet på bostaden, har större möjlighet att själva välja vart de vill bosätta sig och framförallt har de genom stigande bostadspriser haft en enorm möjlighet att ackumulera kapital över tid (Holmes, 2003). I ett samhälle präglad av nyliberalism där staten dragit sig tillbaka

utgör den ägda bostaden en viktig materiell tillgång för att säkerställa den egna framtida välfärden (McKee, 2012). Sett ur ett svenskt perspektiv kanske det inte verkar så problematiskt att hyra istället för att äga. Det svenska besittningsskyddet är starkt och har du ett förstahandskontrakt kan hyresvärden inte säga upp dig utan giltig anledning (Hyresgästföreningen, u.å ). I Storbritannien präglas dock den privata hyressektorn av stor osäkerhet för den som hyr med korttidskontrakt och plötsliga uppsägningar. De som inte har ekonomiska möjligheter att köpa en bostad befinner sig således i en utsatt position (McKee, Moore, Soaita, & Crawford, 2017). Det bör dock understrykas att även om besittningsskyddet gör det mindre osäkert att hyra sin bostad i Sverige jämfört med i Storbritannien så finns andra aspekter av ojämlikhet mellan de som äger och hyr som är högst relevanta även i Sverige. Som nämnts tidigare har den upphävda neutraliteten mellan upplåtelseformer resulterat i kraftigt ökade hyresnivåer jämfört med kostnaden för att bo i bostadsrätt eller äganderätt (Listerborn, 2018). Dessutom har prisutvecklingen på bostadsrätt och äganderätt gjort de som haft möjlighet att köpa sin bostad till ekonomiska vinnare när de nu kan plocka ut vinst från prishöjningarna (Olsson, 2010).

Den svenska urbanforskaren Grander (2018) menar att bostadsjämlighet kan analyseras i termer av tillgång till bostad och kvalitet på bostaden. Tillgång till bostad innehåller aspekter som beroendet av finansiella resurser för att få tillträde till en bostad och möjligheten att välja typ och lokalisering för bostaden. Kvalitet på bostaden innefattar kvaliteten på själva bostaden men också på omkringliggande hus och närmiljö.

Kopplat till den ojämlika möjligheten att välja lokalisering för bostaden är segregation ett relevant begrepp. Segregation är det rumsliga åtskiljandet av befolkningsgrupper baserat på exempelvis socioekonomisk status eller etnicitet. Ett område kan i sig inte vara segregerat, det är alltid ett områdes relation till andra områden som utgör segregationen. En viss befolkningskoncentration i ett visst område behöver inte vara problematiskt i sig. Problemet uppstår i relationen mellan segregationspolerna, särskilt när det får konsekvenser i levnadsvillkor. Skillnader mellan hälsa i befolkningen verkar sammanfalla med vart i staden man bor. Det finns vidare ett starkt samband mellan olika ekonomiska förutsättningar och boendesegregation. Den ojämlika fördelningen av inkomst får konsekvenser för var hushåll har möjlighet att bosätta sig (Salonen, Grander, & Rasmusson, 2019).

Trångboddhet är en annan aspekt av bostadsjämlighet. Mellan 1997–2009 låg ökningen av den totala boendeytan i linje med befolkningsökningen i Stockholm. Det genomsnittliga boendetrymmet per invånare var i princip oförändrat under denna period. Det finns dock stora geografiska skillnader. Boendetätheten har ökat kraftigt i de fattigaste områdena. Samtidigt har boendetätheten minskat i mer välbärgade områden. Sett till Sverige som helhet har trångboddheten minskat från 20 till 15 procent mellan 1980 – 2014. Den minskade trångboddheten gäller dock inte alla grupper. Trångboddhet är långt mer förekommande bland invånare med utländsk bakgrund, ungdomar och ensamstående föräldrar. Bostadskrisen slår främst mot sårbara grupper på bostadsmarknaden (CRUSH, 2016).

Bostadsjämlighet handlar inte bara om bostäder utan kan med fördel kopplas till ett bredare perspektiv på ojämlikhet (Grander, 2018). Therborn (2016) menar att ojämlikhet i grund och botten handlar om den ”ojämlika förmågan att fungera fullt ut som människa” (Therborn, 2016, s. 59). Enligt Therborn (2016) kan ojämlikhet förstås i tre dimensioner: vital ojämlikhet, existentiell ojämlikhet och resursojämlighet. Den första dimensionen, den vitala, handlar om den ojämlika fördelningen av hälsa och välmående. Den existentiella ojämlikheten handlar om ojämlik fördelning av det som gör oss till människor, som värdighet, frihet och rätten att bemötas med respekt. Vad gäller resursojämlighet avser detta den ojämlika fördelningen av handlingsresurser där inkomstjämlighet är centralt.

Tillgång till en bostad av god kvalitet är en fråga om värdighet och respekt. Att beröva människor möjligheten att bygga upp ett hem på en stabil plats frántar människor deras upplevelse av värdighet (Listerborn, 2018). Det är också en fråga om välmående. Fysisk och psykisk hälsa påverkas negativt av en instabil boendesituation och undermåliga bostäder (Madden & Marcuse, 2016). Då ojämlika handlingsresurser i form av inkomst i hög grad styr individens möjlighet att få tillgång till en bostad av god kvalitet är även denna dimension tätt sammanlänkad med bostadsfrågan. Ojämlikhet speglas och reproduceras på bostadsmarknaden. Bostadsjämlighet begränsar den förfördelade gruppens livsmöjligheter (Grander, 2018).

Social housing – en aktuell men omtvistad fråga

Målet med den universella bostadspolitik som dominerat sedan 40-talet har varit att alla människor ska kunna få tillgång till en bostad på en och samma bostadsmarknad. Dagens bostadssituation pekar dock i motsatt riktning. (Bengtsson, 2001). Dagens bostadsmarknad präglas av att många hushåll har svårt att överhuvudtaget få tillgång till en bostad. Detta har lett till att frågan om selektiva bostadsförsörjningsmodeller, eller *social housing* (på svenska, socialbostäder) blivit allt mer aktuell (Listerborn, 2018).

Social housing är ett laddat begrepp i den svenska bostadsdebatten. Motståndarna menar exempelvis att social housing är utpekande och stigmatiserande och därför borde undvikas i största möjliga utsträckning (Bengtsson, 2017). Förespråkarna å andra sidan lyfter istället fram sådant som att social housing kan motverka segregation då möjligheten att blanda hushåll med olika inkomst i samma områden ökar (Listerborn, 2018). Beroende på hur begreppet definieras tycks Sverige vara unikt i Europa genom att sakna ett etablerat system för behovsprövade socialbostäder (Bengtsson, 2017). De lägenheter som förmedlas via socialtjänsten; sociala kontrakt, träningslägenheter och provboende, kan dock sägas tangera ett sådant system (Listerborn, 2018).

Socialbostadssektorn ser inte likadan ut i alla länder. Av Boverkets (2016) genomgång av social housing sektorn i Europa där sex länder undersöktes (Nederländerna, Österrike, Danmark, England, Storbritannien, Frankrike och Tyskland) framgår att systemet skiljer sig åt i stor utsträckning länderna emellan. Omfattning, målgrupp, fördelningssystem, hyressättning, finansiering och subventionering är olika utformade. Skillnaderna länderna emellan hänger nära samman med när respektive lands bostadspolitiska regim etablerades och hur den sedan har utvecklats (Bengtsson, 2017). Den stora variationen i utformning medför att diskussioner om social housing ofta leder till missförstånd om vad som egentligen avses. I ett försök att råda bot på detta har Hansson och Lundgren (2019) undersökt begreppets användning i europeisk litteratur. Genom att diskutera de kriterier som ingår i olika studier har de kommit fram till en definition som de menar möjliggör en konstruktiv dialog om för- och nackdelar.

För Hansson och Lundgren (2019) är social housing alltid ett system, ett enskilt hus kan således inte vara social housing. De ser vidare att långsiktighet i boendet

är en central aspekt, temporära boendelösningar omfattas inte av definitionen. Vidare krävs en målgrupp som innefattar hushåll med begränsade finansiella resurser. Ett distributionssystem för att bostäderna ska komma målgruppen tillhanda måste också finnas på plats, men hur systemet ska vara utformat framgår inte. Hansson och Lundgren (2019) ser också att någon form av subventionering är nödvändigt. Social housing är till för att fylla ett glapp i bostadsförsörjningen, det vill säga bostäder i det prissegment som det inte finns ekonomiska incitament för marknadens aktörer att producera. Således är social housing beroende av finansiellt stöd. Hur stödet är utformat preciseras inte men det kan till exempel handla om bidrag till investeringen, förmånliga lån eller subventionerade markpriser. I min analys av det empiriska materialet används Hanssons och Lundgrens (2019) förståelse av social housing som utgångspunkt för att diskutera Mallboprojektet.

Vad gäller kopplingen mellan social housing och bostadsjämlighet har tidigare forskning visat att social housing inte är en garanti för att säkerställa tillgång till bostäder av god kvalitet åt resurssvaga hushåll. Dewilde (2017) har undersökt hur olika bostadsförsörjningsmodeller i Västeuropa påverkar möjligheten för låg- och medelinkomsthushåll att få tillgång till bostäder av anständig kvalitet till ett pris som hushållen har råd att betala. Dewildes (2017) slutsats är att ”mer” statlig intervention på bostadsmarknaden, speciellt i form av reglerade integrerade hyresmarknader, resulterar i god kvalitet på bostaden och låga kostnader för låg- och medelinkomst hushåll. Vidare finner Dewilde (2017) inga bevis för att låg- och medelinkomsthushåll får det bättre i länder med en stor social housing sektor i jämförelse med länder med en stor offentlig hyressektor som är öppen för alla. En studie av Borg (2013) påvisar liknande resultat. Borg (2013) undersöker betydelsen av olika organiseringar av hyressektorn, dualistiska eller integrerade, i relation till förekomsten av oskälighetsboendestandard. Resultatet visar att i integrerade hyressystem, som är det system vi har i Sverige, är förekomsten av oskälighetsboendestandard lägre. Det finns vidare inga belägg för att social housing reducerar oskälighetsboendestandard. Vidare argumenterar Borg (2013) för att lösningar som innefattar fler inkomstgrupper, som det integrerade hyressystemet, är omfördelningsmässigt mer effektiva. Dessutom tenderar de också att skapa viss solidaritet mellan medelklass och lägre inkomstgrupper.



## Bostadsförsörjningens stigberoende

Enligt Bengtsson (2017) är bostadsförsörjning ett politikområde som är starkt stigberoende. Den grundläggande idén i teorin om stigberoende är att om den historiska utvecklingen går i en bestämd riktning vid en viss historisk tidpunkt kommer andra möjliga utvecklingsalternativ vara stängda eller svåråtkomliga vid en senare tidpunkt. Detta beror på stigberoendets mekanismer: effektivitet, legitimitet och makt. De institutioner som redan är etablerade ses som mer *effektiva*, både på ett ekonomiskt och socialt plan. Den normativa logik som ligger bakom etablerade institutioner ses också i hög grad som *legitim*, bland såväl beslutsfattare som i samhället i övrigt. Slutligen har också institutioner ofta kommit till som ett resultat av en *maktkamp*. Således stabiliseras och upprätthålls institutioner av den maktfördelning som de reproducerar. På grund av stigberoendets mekanismer möts förändringar ofta av motstånd (Bengtsson, 2017). Kopplat till teorin om stigberoende ser Bengtsson (2017) att det i den svenska bostadsregimen finns ett antal hinder, såväl institutionella som idémässiga som gör det svårt att införa social housing i Sverige.

Ett institutionellt hinder som Bengtsson (2017) belyser är avsaknaden av regelverk och administrativa rutiner för fördelning av socialbostäder. Att upprätta sådana regler är en stor politisk utmaning. Överenskommelser måste träffas vad gäller frågor som inkomsttak, standard, hyressättning och kösystem. Vidare är utformningen av en administrativ apparat som bidrar till effektiv och rättvis förvaltning och som samtidigt förhindrar fusk en stor utmaning. Samtidigt är detta nödvändigt för att ett social housing system ska ses som legitimt bland allmänheten.

Vad gäller idémässiga hinder menar Bengtsson (2017) att det finns det en stark norm om att undvika särlösningar för sämre ställda grupper. Det saknas aktuella undersökningar av det allmänna opinionsläget. Sett till de politiska partierna är dock stödet för en *universell* välfärds- och bostadspolitik starkt. Det finns bland de flesta partier en uttalad skepsis mot social housing.

## Mallbo

Då Mallbo är ett projekt som befinner sig i en inledande fas saknas omfattande studier av projektet. Det finns dock en masteruppsats från 2019 skriven av Alfengård och Troedsson som undersöker Mallboprojektet ur ett rättviseperspektiv.

Uppsatsen undersöker hur projektet kan fungera som ett verktyg för en mer rättvis bostadsförsörjning samt vilka lärdomar som kan dras gällande de hinder som finns för en mer rättvis bostadsförsörjning. Resultaten från uppsatsen visar att Mallbomodellen kan bidra till att strukturellt hemlösa i större utsträckning får tillgång till billiga lägenheter. Författarna konstaterar dock att ett projekt som Mallbo inte har möjlighet att påverka de bakomliggande strukturer som genererar orättvisa.

Min uppsats ämnar generera mer kunskap om Mallboprojektet och bidra med ett nytt perspektiv där bostadsjämlighet utgör utgångspunkten. Genom det valda perspektivet diskuteras inte bara Mallbos möjlighet att påverka sådant som tillgång till bostad utan kopplar också projektet till ojämlikhet på ett mer generellt plan.

## Metod

Bostadsjämlighet är ett komplext ämne. Att undersöka de möjligheter och begränsningar Mallbo har för att motverka bostadsjämlighet kräver en detaljerad och djup förståelse. Både av projektet som sådant men också av hur bostadssituationen i Malmö ser ut. För att uppnå en sådan förståelse har semistrukturerade kvalitativa intervjuer använts som huvudsaklig metod (Denscombe, 2003). Jag har haft möjlighet att intervjua personer med direkt inblick i projektet vilket gett mig det som Denscombe (2003) benämner som ”priviligierad information”. De personer som jag intervjuat har med utgångspunkt i sin professionella erfarenhet kunnat ge mig detaljerad information om Mallbo och reflektioner kring projektets möjligheter och begränsningar att motverka bostadsjämlighet. För att säkerställa att de frågor och teman som är nödvändiga för att besvara uppsatsens frågeställning täcktes in under intervjun användes en intervjuguide som stöd. Frågornas ordning har dock varit flexibel (Denscombe, 2003) Intervjuguiderna redovisas i bilaga 1–4.

Intervju som metod har vissa svagheter. Det som sägs under intervjun är resultatet av ett samtal, på en viss plats, vid ett visst tillfälle. Det som sägs kan också ha andra avsikter än vad jag förstått. För att få en bredare förståelse för det som studeras är det således önskvärt att kombinera intervjun med andra metoder som exempelvis dokumentstudier (Eriksson-Zetterquist & Ahrne, 2015). För att besvara frågeställningen om hur bostadsjämlighet manifesteras i Malmö har jag därför utöver intervjuerna valt att studera Malmö stads (2018) *handlingsplan för bostadsförsörjning* (förkortat HPB). Det finns flera dokument publicerade av Malmö stad som berör bostadssituationen i Malmö men handlingsplanen är det dokument som innehåller mest information och som dessutom är mest aktuell. Informationen från HPB presenteras i analysen integrerat med intervjupersonernas svar för att ge en nyanserad bild av bostadssituationen i Malmö.

Att få tag på relevanta dokument om Mallbo har varit en stor utmaning. För att försöka finna sådana dokument har jag frågat mina intervjupersoner samt kontinuerligt under hela uppsatsskrivandet sökt efter dokument på Malmö stads hemsida. Inga sådana dokument har funnits att tillgå fram tills sista veckan innan inlämning då ett dokument skrivet av fastighets- och gatukontoret i Malmö stad

(2019b) publicerades. I dokumentet framkommer en del detaljer kring den markanvisningsprocess genom vilken det ska bestämmas vem som ska bygga och förvalta det första Mallbohuset. Dessa detaljer framkom inte under intervjuerna och används därför som komplement i det analysavsnitt där projektet beskrivs.

### Urval av intervjupersoner

Det finns en kortfattad beskrivning av Mallboprojektet på Malmö stads hemsida. För att kunna påbörja uppsatsarbetet behövde jag dock mer information och kontaktade därför i ett tidigt skede en person på stadsbyggnadskontoret (förkortat SBK1) som har en central roll i projektet. I denna intervju användes ingen intervjuguide utan personen ombads berätta fritt om projektet. Intervjun spelades inte in då det hade varit omöjligt att få tillräckligt god kvalitet på inspelningen i den miljö vi befann oss i. Intervjupersonens svar sammanfattades istället skriftligen och personen fick möjlighet att kontrollera informationen för att säkerställa att jag uppfattat hen korrekt. Informationen från intervjun med SBK1 används i analysavsnittet för att teckna en bakgrundsbild av projektet.

För att få tag på fler personer att intervjua med insikt i projektet frågade jag SBK1 om hen kunde hänvisa mig vidare. Med SBK1s hjälp kontaktades två personer på Malmö stad, en från arbetsmarknads- och socialförvaltningen och en från fastighets- och gatukontoret. Dessutom fick jag kontaktuppgifter till en person på Hyresgästföreningen som bistått projektet med viss rådgivning. På egen hand kontaktade jag ytterligare en person från Malmö stads stadsbyggnadskontor (förkortat SBK2) som har god inblick i kommunens bostadsförsörjningsarbete. I tabell 1 nedan ges en översikt över de personer som intervjuats. Alla intervjuer förutom den första har efter respondenternas medgivande spelats in och sedan transkriberats.

Tabell 1. Översikt intervjupersoner

<b>Intervjuperson</b>	<b>Datum</b>	<b>Plats</b>	<b>Intervjulängd</b>
Tjänsteperson från stadsbyggnadskontoret (SBK1)	28/10 2019	Café	1,5 timme
Tjänsteperson från Arbetsmarknads- och socialförvaltningen (ASF)	25/11 2019	Arbetsplats	40 minuter
Tjänsteperson från stadsbyggnadskontoret (SBK2)	26/11 2019	Telefonintervju	20 minuter
Tjänsteperson fastighets- och gatukontoret (FGK)	27/11 2019	Arbetsplats	50 minuter
Tjänsteperson från Hyresgästföreningen (HGF)	4/12 2019	Arbetsplats	50 minuter

Då Mallbo fortfarande befinner sig i en inledande fas är projektet inte allmänt känt. Att inkludera fler aktörer, som ideella föreningar som arbetar med bostadsfrågan, hade kunnat berika undersökningen. Jag bedömde dock att personer utan direkt inblick i projektet inte skulle kunna bidra med den information som krävs för att besvara frågeställningen.

### Analysmetod

Intervjun med SBK1 samt dokumentet från fastighets- och gatukontoret har främst använts för att ge bakgrundsinformation om projektet. Den analysmetod som presenteras nedan beskriver sålde hur materialet från de övriga fyra intervjuerna samt HPB har bearbetats och analyserats.

I det första skedet av analysen fokuserade jag på att lära känna mitt material i grunden. Detta innebar flertalet genomläsningar av materialet i sin helhet. Därefter tillfogades nyckelord och sammanfattningar för att göra materialet överblickbart. Materialet sorterades efter olika teman (som bostadssituationen i Malmö, detaljer om Mallboprojektet, social housing m.m) och relevanta utsnitt och citat från intervjuerna och HPB placerades under respektive kategori. Efter sorteringen

påbörjades arbetet med att reducera materialet. Intervjuerna genererade en stor mängd information och det är inte möjligt att presentera materialet i sin helhet. I reduceringsprocessen har jag eftersträvat att skapa en god representation av mitt material genom att ge utrymme för olika ämnen och perspektiv. I såväl den inledande sorteringen av materialet som under reduceringsprocessen har teori och tidigare forskning varit en viktig utgångspunkt. Detta har utgjort ramen för hur jag har tolkat och strukturerat mitt material. Samtidigt har jag försökt att ge mitt empiriska material eget utrymme. Jag har således försökt att inte begränsa mig i vad som är viktigt eller inte baserat uteslutande på min förståelse av ämnet (Rennstam & Wästerfors, 2015).

## Metoddiskussion

En stor utmaning med att skriva om Mallbo har varit att många praktiska detaljer kring projektet är osäkra. Detta har medfört att intervjupersonernas svar ibland skiljer sig åt vad gäller just sådana detaljer. För att klargöra vissa aspekter och se till att den information som redovisas om Mallbo är korrekt och aktuell har jag därför i efterhand kontaktat SBK1 som är den person som har bäst insyn i projektet för att få vissa saker förtydligade.

Vad gäller mitt urval av respondenter finns en problematik i att kontakten främst förmedlats genom den första intervjupersonen. Det finns en risk att SBK1 bara förmedlat kontakt till personer som delar hens uppfattning och bild av projektet och att andra uppfattningar således inte kommer fram i min studie (Eriksson-Zetterquist & Ahrne, 2015). Av det empiriska materialet framgår dock att intervjupersonerna inte alltid förmedlar en och samma bild. Alla bidrar med olika tankar och perspektiv.

Att uttala sig om ett projekt som drivs av den organisation där personen ifråga är anställd kan vara känsligt. För att intervjupersonerna skulle känna att de kunde tala fritt och öppet har jag därför valt att anonymisera samtliga. Dock ansåg jag att det är relevant att tydliggöra inom vilken förvaltning/organisation personerna arbetar då detta kan påverka deras perspektiv. Med tanke på att Malmö stad och Hyresgästföreningen är stora organisationer anser jag att det är liten risk att personerna kan identifieras endast utifrån vilken avdelning de arbetar på. Alla personer har också gett sitt medgivande till att detta nämns i uppsatsen.

## Analys

Analysen inleds med ett avsnitt där bostadssituationen i Malmö analyseras utifrån ett bostadsjämlighetsperspektiv. Därefter följer en beskrivning av Mallboprojektet. I det följande avsnittet kopplas de identifierade manifestationerna av bostadsjämlighet till Mallboprojektet. I detta avsnitt samt i det följande avsnittet om stigberoende diskuteras projektets möjligheter och begränsningar att motverka bostadsjämlighet i Malmö. Därefter analyseras projektet i relation till begreppet social housing. Analysen avslutad med ett avsnitt som fokuserar på Mallbo som affärsmodell.

### Bostadsbrist – men inte för alla

I Malmö finns en växande grupp som har stora problem att få tillgång till en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Intervjupersonen från Arbetsmarknads- och socialförvaltningen (förkortat till ASF) menar att bostadssituationen präglas av att många befinner sig i hemlöshet, men också av att många bor på ett sätt som inte passar deras livssituation. Enligt intervjupersonen från ASF är det många som bor inneboende, väldigt trångt eller som bor kvar i föräldrahemmet mycket längre än vad de själva önskar. I intervjuerna nämns nyanlända, nyinflyttade, bidragsberoende, personer med skulder, barnfamiljer, äldre, studenter och unga som grupper som befinner sig i en särskilt utsatt position på bostadsmarknaden.

Såväl intervjupersonen från ASF som från fastighets- och gatukontoret (förkortat till FGK) understryker att den gemensamma nämnaren för dem alla är begränsade ekonomiska resurser. I handlingsplanen för bostadsförsörjning (förkortat till HPB) benämns gruppen som betalningssvaga hushåll, vilket innebär att man inte har råd att efterfråga en bostad, eller en bostad av rimlig storlek i relation till antal personer som ingår i hushållet (Malmö stad, 2018).

Samtliga intervjupersoner är överens om att det är brist på bostäder i Malmö, men inte för alla. Bilden bekräftas även i HPB. Beräkningar som Malmö stad gjort av hushållens betalningsförmåga i relation till medelhyresnivåer visar att cirka 20 000 hushåll har svårt att efterfråga en nyproducerad hyresrätt. Dessutom har cirka 15 000 hushåll svårt att efterfråga en hyresrätt med låg hyra i det befintliga bostadsbeståndet (Malmö stad, 2018). Intervjupersonen från FGK beskriver

situationen på följande vis: ”det är brist på bostäder för de som har låga inkomster”. Fördelningen av bostäder utgår inte från hushållens behov, den styrs till fullo av marknadsekonomiska principer menar intervjupersonen från ASF. För de personer som har hög inkomst eller kapital finns inga problem att ordna sin boendesituation. För gruppen med ”tillräcklig betalningsförmåga finns det goda möjligheter att hyra eller köpa en bostad...” (Malmö stad, 2018). Bostadssituationen i Malmö exemplifierar tydligt, precis som Dorling (2015) påpekar, att bostadskrisen inte består av en generell bostadsbrist utan av en ojämlik fördelning av bostäder som grundar sig i ekonomisk ojämlikhet.

Av HPB framgår att det under de senaste åren har byggts mycket i Malmö. Under 2010-talet har 1850 bostäder per år byggstartats. Sett till den förväntade befolkningsökningen behövs det byggas cirka 1 900 bostäder per år fram till 2027 för att täcka behovet. Med anledning av att bostadsbyggandet under fler år varit allt för lågt beräknas dessutom ytterligare 8000 bostäder behöva byggas för att bostadsmarknaden ska vara i balans (Malmö stad, 2018). Alla intervjupersoner menar dock att det som byggts framförallt har varit riktat till den mer resursstarka delen av Malmös befolkning: ”[till] en grupp av människor som inte riktigt är de som har problem att ta sig in på bostadsmarknaden” (Intervjuperson FGK). Intervjupersonen från ASF konstaterar vidare att det har byggts mycket bostadsrätter, men också mycket hyresrätter. Hen understryker dock att de hyresrätter som byggts har så hög hyra att de i praktiken blir otillgängliga för flertalet. För att använda Holgersen och Baetens (2016) begrepp kan Malmö alltså sägas ha *producerats* för en målgrupp med stark ekonomi. Vidare framgår det också, precis som Listerborn (2018) säger, att byggandet av nya bostäder i sig inte löser problemet. Ojämlikhet på bostadsmarknaden går inte att bygga bort.

Förutom dyr nyproduktion framkommer det i intervjuerna att det finns andra orsaker till att många har svårt att få tillgång till en bostad. Intervjupersonen från ASF berättar att det i Malmö finns en regional bostadsförmedling, Boplats Syd, där lägenheter förmedlas efter kötid. Det står dock hyresvärdarna fritt att ställa vissa krav på sina blivande hyresgäster vilket medför att stora grupper exkluderas. Ofta krävs en fast inkomst för att överhuvudtaget bli aktuell som hyresgäst och det krävs också en viss inkomstnivå. Hyresvärden kan också ange hur många som maximalt får bo i en lägenhet. Olika typer av bidrag, exempelvis försörjningsstöd, accepteras



i princip endast av det kommunala fastighetsbolaget MKB som godtagbar inkomst. Intervjupersonen från Hyresgästföreningen (förkortat till HGF) uttrycker det som att när det råder bostadsbrist sätts kötidprincipen ur spel, ”fastighetsägarna kan välja och vraka”. Hushåll med begränsad ekonomi ses inte som ”attraktiva” hyresgäster och väljs därför bort. Att ansvaret för bostadsfrågan har lagts i marknadens händer speglas tydligt i det empiriska materialet. Bostadssökande och fördelning är idag starkt anpassad till marknadens logik och villkor (Listerborn, 2018).

Ett resultat av bristen på bostäder för personer med begränsade ekonomiska resurser är ökad trångboddhet. Av HPB framgår att det år 2017 var 18 000 hushåll i Malmö som levde i trångboddhet. En genomräkning av antalet rum i Malmö visar dock att det finns tillräckligt många rum för att ingen skulle behöva vara trångbodd (Malmö stad, 2018). Återigen understryks det faktum att det i grund och botten *inte* handlar om generell bostadsbrist utan om en ojämlig fördelning av bostäder och bostadsyta. Vidare kan tilläggas att trångboddheten karaktäriseras av en ojämn geografisk spridning. CRUSH (2016) har visat att boendetätheten i Stockholm framförallt ökat i fattiga områden. Detsamma verkar gälla för Malmö. I genomsnitt är 4 procent av malmöborna trångbodda. I Rosengård, ett socioekonomiskt utsatt område, är siffran 17 procent. I Husie och Limhamn-Bunkeflo, två mer resursstarka områden, är endast en procent klassade som trångbodda (Malmö stad, 2013).

Ett annan aspekt av bostadsjämlighet med geografisk dimension är den socioekonomiska segregationen. Det finns en tydlig skiljelinje mellan stadens östra och västra delar. Höginkomsttagare bor framförallt i västra delen av Malmö medan låginkomsttagarna bor i den östra delen. De lägenheter som har låga hyror, som resurssvaga hushåll har råd att betala, är koncentrerade i rummet (Salonen m.fl., 2019). Intervjupersonen från FGK menar att ”...det blir ju eftersom de som har råd att bo, eller som inte har råd att bo på andra ställen blir ju samlade på ett ställe och det föder ju på något sätt sin egen klassuppdelning”. Som Grander (2018) understryker finns en ojämlighet vad gäller möjligheten att välja vart i staden man bosätter sig som grundar sig i hushållens ekonomiska förutsättningar. Men segregationen påverkar inte bara hushållens valmöjlighet, den sammanfaller också med mycket stora skillnader i hälsa (Malmö stad, 2013).

Bostadssituationen för resurssvaga hushåll i Malmö får svåra konsekvenser för den enskilde. De som inte kan få ett eget förstahandskontrakt tvingas till exempel bo inneboende och på korta kontrakt i andrahand berättar intervjupersonen från HGF. Situationen präglas av stor osäkerhet och instabilitet. Många blir också utnyttjade. Intervjupersonen från HGF förklarar att:

...vi har medlemmar som inte vågar ens få lägenheter provade, hyran provad, för att de är rädda för repressalier, att de bli ska uppsagda på ett eller annat sätt, och då känner de sig otrygga, man betalar hellre den höga hyran bara för att man ska ha någonstans att bo. (Intervjupersonen från HGF).

Intervjupersonen från HGF påpekar vidare att de som inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden ofta tvingas betala mer för sin lägenhet än de med ett förstahandskontrakt. Dessutom innebär en osäker boendesituation att individens möjlighet att generera inkomst begränsas. Intervjupersonen från FGK understryker att det blir svårt för barn att sköta skolan vilket riskerar att få långtgående konsekvenser för framtida utbildnings- och arbetslivsmöjligheter. För en vuxen person medför en osäker boendesituation att det är svårt att både skaffa och sköta ett arbete. Intervjupersonen från HGF uttrycker det som att ”ingen vill anställa någon som inte ens har en adress”.

Att sakna ett stabilt boende påverkar också det sociala livet för barn såväl som för vuxna. Intervjupersonen från ASF menar att det utan en egen bostad är svårt att bjuda hem vänner för att kunna umgås i det egna hemmet och därmed begränsas möjligheten till ett normalt socialt liv. Vidare påverkas hälsan, både den fysiska och psykiska. I HPB understryks att bo trångt och att ständigt tvingas flytta är extra problematiskt för barn då deras utvecklingsmöjligheter påverkas betydligt (Malmö stad, 2018). Det framgår tydligt av empirin att de vitala, existentiella och resursmässiga dimensionerna av ojämlikhet som Therborn (2016) beskriver är nära kopplade till bostadsjämlighet.

## Mallboprojektet

Med anledning av att det blir allt svårare för många hushåll att hitta en lämplig bostad de har råd med har Malmö stad initierat projektet Mallbo. Intervjupersonen från stadsbyggnadskontoret (förkortat till SBK1) förklarar att projektet uppkom ur frågor kring hur man kan bygga hyreslägenheter till lägre kostnad så att den slutgiltiga månadshyran motsvarar en summa som hushåll med lägre inkomst har möjlighet att betala. En bärande del av projektet är samarbetet mellan fastighetsägare, byggbolag, banker, universitet och Malmö stad som tillsammans försöker hitta nya lösningar (Malmö stad, 2019a).

Intervjupersonen från SBK1 berättar vidare att Mallbo i nuläget är ett pilotprojekt med möjligheten att bygga tre flerbostadshus i socioekonomiskt stabila områden. Förhoppningen är att Mallboprojektet så småningom ska skalas upp och ”sprängas in” i staden, i nya stadsdelar såväl som i det befintliga beståndet.

Det första Mallbohuset kommer byggas i Hyllie. Vilka aktörer som ska bygga och förvalta det första huset är ännu inte fastställt. Detta kommer avgöras i en markanvisning genom ett jämförelseförfarande (Malmö stad, 2019b). Vid ett jämförelseförfarande sammanställs ett prospekt som innehåller en kravspecifikation med urvalskriterier som offentliggörs på kommunens hemsida. Därefter får intresserade byggherrar lämna in förslag. Fastighets- och gatukontoret föreslår vilken byggherre som ska väljas. Det är slutligen tekniska nämnden som beslutar om markanvisning till den byggherre som bedömts vara mest intressant (Malmö stad, 2007). Markanvisningen i Mallbo offentliggörs under vintern 2020 och under tidig vår förväntas ett utvalt team ha tilldelats en markanvisning (Malmö stad, 2019b). Markanvisningen kommer gå ut ”brett till marknaden” och den präglas av ett antal grundförutsättningar. För det första ska byggrätten överlåtas genom tomträtt (Malmö stad, 2019b). Detta innebär att marken upplåts till byggherren mot en årlig hyresavgift kallad tomträttsavgäld som betalas till kommunen (Malmö stad, 2007). Vidare är den tomträttsavgäld som gäller i markanvisningen för Mallbo reducerad till 1,5–2,5 procent av marknadsvärdet för bostäderna vilket är en större reduktion än den vanliga för hyresrätter. (Malmö stad, 2019b).

Intervjupersonen från SBK1 berättar att projektets målgrupp är hushåll med lägre inkomst men även mer specifikt barnfamiljer utan eget hyreskontrakt.

Barnfamiljer har identifierats som central på grund av den stora negativa påverkan på familjens, och framförallt barnens, liv som en ostabil boendesituation medför. Vidare har socialkontoret en ny praxis som innebär att barnfamiljer inte prioriteras för längre sociala kontrakt. Istället arbetar man med beslut om bostad på veckobasis vilket leder till stor oro och problem för familjerna (Intervjuperson SBK1).

Lägenheterna i Mallbo ska förmedlas via Boplats Syd till den målgrupp som projektet definierat (Malmö stad, 2019b). Intervjupersonen från SBK1 förklarar att för att säkerställa att lägenheterna kommer målgruppen tillhanda kommer ett krav ställas på maximal inkomst, istället för en lägsta inkomst som normalt är fallet. Studenter kommer inte få möjlighet att få tillträde till dessa lägenheter då denna grupp, trots låg inkomst, har större möjlighet än andra grupper att få bostad i och med det bestånd av studentbostäder som finns tillgängligt. Vad gäller inkomsttaket är den exakta siffran i nuläget inte fastställd. Av dokumentet från fastighets- och gatukontoret framgår att såväl försörjningsstöd som andra bidrag ska godtas som inkomst (Malmö stad, 2019b). Intervjupersonen från SBK1 understryker vidare att hyresgästen inte blir av med kontraktet om hen skulle få högre inkomst än maxtaket när kontraktet är upprättat. Detta då lägenhetskontrakten ska vara förstahandskontrakt mellan hyresvärd och hyresgäst.

I projektgruppen för Mallbo har man med hjälp av statistik arbetat med att försöka beräkna den minsta möjliga inkomsten för ett hushåll och hur stor andel av denna som är möjligt att lägga på hyran. Intervjupersonen från SBK1 framhåller att en viktig poäng med Mallbo är att man ska ha råd att bo kvar i sin lägenhet om man går från försörjningsstöd till en egen, låg, inkomst. Detta då ett problem som finns idag är att om en familj bor i en lägenhet med hög hyra finns det få incitament för att lämna försörjningsstöd och istället börja arbeta eftersom det ofta blir omöjligt att betala hyran. Intervjupersonen från SBK1 berättar vidare att det ännu inte är fastställt exakt vad en lägenhet i Mallbohuset kommer ha för månadshyra. Projektgruppen har haft dialog med Hyresgästföreningen om vad olika typer av funktioner i en lägenhet ger för utslag på hyran i enlighet med bruksvärderingssystemet. Diskussionen kommer föras vidare i samarbete med den entreprenör som kommer att bygga huset. Malmö stad har också viss möjlighet att påverka genom detaljplanearbetet.

Intervjupersonen från SBK1 berättar att en central aspekt av Mallboprojektet är att det för byggherren och den framtida fastighetsförvaltaren ska vara en ”ekonomiskt hållbar” affär. Statligt investeringsstöd ska inte vara en bärande pelare då denna typ av stöd tenderar att variera i stor utsträckning när politiken förändras. Intervjupersonen från SBK1 förklarar vidare att det pågår aktiva diskussioner om vad Malmö stad kan göra för att få byggherrar att vilja ta sig an projektet med tanke på den ”risk” målgruppen utgör.

Mallbo handlar inte bara om att bygga bostäder till låg kostnad. Projektet har också en målsättning om att de hyresgäster som idag går på försörjningsstöd ska övergå till en egen inkomst. När man går på försörjningsstöd finns krav på motprestation i form av exempelvis aktivt jobbsökande. I Mallboprojektet vill man samla ihop spridda sociala insatser och arbeta fokuserat för att få människor i arbete (Intervjuperson från SBK1).

### Mallbos påverkan på bostadsjämlighet

I analysens inledande avsnitt lyftes olika aspekter av bostadsjämlighet i Malmö fram. Nedan kommer Mallboprojektets möjligheter och begränsningar att påverka dessa analyseras.

### Tillgång

Bostadssituationen i präglas Malmö av en ojämlik tillgång på bostäder. Fördelningen av bostäder utgår inte från behov utan bestäms av hushållets ekonomiska resurser. I Mallboprojektet adresseras problemet genom att försöka öka tillgången på bostäder som även hushåll med begränsad ekonomi har möjlighet att betala för. Målet är att lägenheterna i det huset som byggs ska få en lägre hyresnivå än vad som normalt är fallet i nyproduktion. Både intervjupersonen från ASF och från HGF menar dock att det finns en risk för att hyresnivåerna inte kommer kunna bli så låga som man hoppas. Intervjupersonen från HGF menar att det finns problem med att prata om ”låg hyra” eller ”billiga lägenheter”. Någon som inte har förståelse för hur systemet fungerar kan tänka sig att en lägenhet som normalt kostar 10 000 kr i månaden istället ska kosta 7000 kr. Intervjupersonen från HGF menar att om man lyckas komma ner en tusenlapp så utgör det i själva verket en bra ”rabatt”, även om skillnaden kanske inte blir så stor för hushållet. Aspekter som

markkostnad, byggkostnad och standard måste vägas in. Att få ner hyresnivån menar intervjupersonen från HGF är en process som kräver insatser från alla parter i byggprocessen.

En annan aspekt som påverkar den ojämlika tillgången på bostäder i Malmö är de ekonomiska krav som hyresvärden kan ställa på hyresgäster. Genom att i Mallbo rikta bostäder specifikt till den grupp som har stort behov, men begränsade ekonomiska resurser, adresseras den problematiken. I normala fall sätter hyresvärden ett minikrav för inkomst. Genom att istället ange en maximal tillåten inkomst öppnas en möjlighet för de som annars inte kommer in på bostadsmarknaden över huvud taget. Att hyresvärden ska acceptera försörjningsstöd och andra bidrag som inkomst är också ett sätt tillgängliggöra bostäder för resurssvaga hushåll. Intervjupersonen från ASF understryker att Mallbo blir ett sätt att rikta bostäder till personer där behovet är stort men betalningsförmågan låg.

Slutligen kan tilläggas att Mallbo är ett projekt som syftar till att producera lägenheter för ekonomiskt svaga hushåll på hyresmarknaden. Den ojämlikhet som finns mellan de som äger och de som hyr sin bostad påverkas således inte av projektet. Som Holmes (2003) säger så innebär ägandet av en bostad en stor möjlighet att ackumulera kapital. Ett projekt som Mallbo möjliggör inte tillgång till den ägda delen av bostadsmarknaden och påverkar således inte ojämlikheten mellan de som äger och de som hyr.

### Segregation

Intervjupersonen från ASF menar att det kan finnas en problematik i att man i Mallbo samlar människor som antingen har försörjningsstöd eller väldigt låga inkomster i ett och samma hus. Det framgår dock inte av intervjun varför detta skulle vara ett problem. Hen understryker dock att Malmö, med eller utan Mallbo, är en stad präglad av segregation där det finns områden där nästan alla har låga eller inga egna inkomster. Således ser också hen att det finns en poäng med att Mallbohusen ska byggas i socioekonomiskt stabila områden då detta kan bidra till att minska segregationen då en större blandning mellan inkomstnivåer uppnås. Intervjupersonen från FGK säger att det finns en risk att segregationen i Malmö förstärks i viss mån genom Mallboprojektet. Å andra sidan påpekar hen liksom

intervjupersonen från ASF att problematiken redan finns och att det således inte är ett problem med tanke på småskaligheten i projektet.

Precis som Salonen m.fl. (2019) understryker handlar dock segregation aldrig om ett enskilt område, utan om relationen mellan olika områden. Genom att bygga Mallbo i socioekonomiskt stabila områden ökar visserligen den socioekonomiska blandningen på mikronivå, i det specifika område där huset byggs. I den lilla skala som projektet befinner sig i nuläget blir dock effekten marginell. Dessutom adresseras inte problemet med den begränsade valfriheten. Att en stad är segregerad medför att resurssvaga hushåll har mycket liten möjlighet att själva påverka i vilket område man bosätter sig. Att Mallbo ska byggas i ett resursstarkt område ökar inte valfriheten för det enskilda hushållet.

#### Stabilitet

För Therborn (2016, s. 59) handlar ojämlikhet om den ”ojämlika förmågan att fungera fullt ut som människa”. En stabil boendesituation är grundläggande för att kunna göra just detta. Intervjupersonen från ASF lyfter fram att de förstahandskontrakt som hyresgästerna i Mallbo kommer erbjudas innebär en stor skillnad från de sociala kontrakt som Malmö stad erbjuder vissa idag. Ett förstahandskontrakt innebär en helt annan stabilitet och trygghet i boendet på grund av besittningsskyddet. Att få tillgång till en lägenhet i Mallbohuset innebär ett långsiktigt boende. Genom att säkerställa tillgången till en bostad kan alltså Mallboprojektet motverka den instabilitet som präglar boendesituationen för de som idag står utanför den ordinarie bostadsmarknaden

#### Trångboddhet

Som tidigare nämnts finns det i Malmö redan idag tillräckligt många rum för att ingen skulle behöva vara trångbodd (Malmö stad, 2018). Det finns en tydlig koppling mellan begränsade ekonomiska förutsättningar och trångboddhet (CRUSH, 2016). De bostäder som finns fördelas inte efter behov utan grundar sig i resursstarka individers makt på marknaden. Även om ett projekt som Mallbo inte påverkar denna grundläggande problematik så kan trångboddheten för de resurssvaga hushållen, särskilt barnfamiljer som ofta bor allra trängst, minska genom att lägenheter av varierande storlek öronmärks åt denna grupp.

## Ekonomisk ojämlikhet

I intervjuerna och i HPB förklaras den ojämlika bostadsbristen främst i termer av att många hushåll inte har tillräckligt stark ekonomi för att kunna efterfråga de bostäder som finns på marknaden. Den ekonomiska ojämlikheten speglas alltså på bostadsmarknaden. I projektets målgrupp ingår hushåll som idag är beroende av försörjningsstöd. För att stärka hushållens ekonomi vill man därför satsa på insatser som kan få dessa personer i egen försörjning. Lyckas man med den ansatsen så kan fler hushåll få en egen inkomst. Å andra sidan menar intervjupersonen från ASF att de som går på försörjningsstöd redan idag har flera olika insatser kopplade till sitt bidrag. Det är oklart vad skillnaden skulle bli i Mallboprojektet. Vidare kan tilläggas att även om Mallboprojektet skulle medföra att hushåll går från försörjningsstöd till egen inkomst så är det inte särskilt troligt att de inkomstklyftor som präglar Malmö skulle minska.

## Uppskalning och stigberoende

Mallboprojektets möjlighet att påverka de aspekter av bostadsjämlighet som diskuterats ovan är starkt begränsad av den småskalighet som i nuläget präglar projektet. Alla intervju personer understryker att Mallbo i nuläget är allt för småskaligt för att det bostadsbehov som finns ska kunna tillgodoses. Intervjupersonen från stadsbyggnadskontoret (förkortat till SBK2) uttrycker det som att "...det är klart att det är ett bra tillskott [...] men pilotprojektet löser inte frågan så att säga". För att bostadsjämligheten ska kunna motverkas i större utsträckning skulle förhoppningen om en framtida uppskalning behöva realiseras. Intervju personerna ser att det är först då som projektet kan få en större betydelse för bostadsförsörjningen som helhet. Av intervjuerna framgår dock att det finns flera hinder för att lyckas. Dessa hinder har tydlig koppling till det som Bengtsson (2017) benämner som bostadsförsörjningens stigberoende.

Intervjupersonen från SBK2 menar att det finns en risk att projektet inte kan genomföras, ens i den lilla skalan, på grund av det inbyggda motstånd mot nytänkande som finns i samhällsstrukturer och i kommunala organisationsstrukturer. Hen tillägger dock att det är tillräckligt många som inser betydelsen av projektet vilket kommer leda till "att det går vägen". Utifrån Bengtssons (2017) synvinkel kan det motstånd som SBK2 beskriver tänkas bero på



att redan etablerade institutioner åtnjuter en hög grad av legitimitet och dessutom ses som mer effektiva, såväl ekonomiskt som socialt, jämfört med nya lösningar.

Intervjupersonen från FGK ser att projektet förhoppningsvis kan genomföras i den mindre skalan men att det finns stora hinder för att projektet ska kunna skalas upp. I liten skala ser hen projektet som spännande, som en början på något nytt och som ett sätt att få igång nya processer. En eventuell uppskalning skulle dock medföra stora svårigheter ”vad det gäller både ekonomin och även lagstiftningsfrågor, och även frågor kring det här med hur samhället och vi människor ser på det”. Intervjupersonen från FGK menar att det kan finnas ett kulturellt motstånd mot ett projekt där vissa grupper ges företräde framför andra. I den lilla skalan så ”klarar man sig under radarn på den här orättvisefrågan”. I större skala ställs dock frågor som vem det är som ska få tillträde till lägenheterna, varför vissa ska få men inte andra, på sin spets. Hen menar att det är svårt att utforma kriterier som är enkla och tydliga nog för att det ska vara möjligt att följa dem. Denna aspekt tas upp även av intervjupersonen från ASF som menar att förmedlingen av lägenheterna måste ske på ett transparent sätt, det får inte finnas för många frågetecken, varken för lägenhetsaspiranterna eller för allmänheten.

Det kulturella motstånd som upplevs av intervjupersonen från FGK kan kopplas till det idémässiga hindret som grundar sig i den norm som finns om att undvika särlosningar (Bengtsson, 2017). Vad gäller svårigheterna i att utforma ett transparent och tydligt system för fördelning av lägenheterna har detta tydlig koppling till det institutionella hinder som utgörs av avsaknaden av just ett sådant system. Såväl Bengtsson (2017) som intervjupersonerna från ASF och FGK ser att vägen till ett distributionssystem som av allmänheten uppfattas som legitimt är snårig. Det bör dock tilläggas att bostadsförsörjningens stigberoende inte innebär att förändring är omöjlig. Det är dock högst troligt att förändringen går trögt och såväl idémässiga som institutionella hinder måste hanteras och lösas under processens gång.

## Är Mallbo social housing?

En av den svenska bostadsregimens grundpelare är den universellt inriktade bostadspolitiken. Alla medborgare ska kunna erbjudas en bostad på samma generella marknad (Bengtsson, 2001). Idén är djupt rotad, det finns en stark norm om att undvika särskilda lösningar för sämre ställda grupper (Bengtsson, 2017).

I intervjuerna framgår denna norm tydligt när temat social housing berörs. Intervjupersonen från ASF menar att hen i grund och botten är negativ till ett sådant system med särskilda hus, riktade till en särskild grupp. Anledningen till detta är att det finns en risk för stigmatisering och för att gruppen upplever sig som utpekad. Intervjupersonen från HGF håller med. Hen ser att det finns ett problem med att de som har allra sämst förutsättningar ska bo på ett och samma ställe och lyfter fram de ”fattigmanshus” som fanns i Sverige i början på 1900-talet som exempel. Husen fyllde enligt HGF en viktig funktion men det fanns också en stigmatiserande aspekt som medförde att barnen som bodde i husen skämdes. Intervjupersonen från HGF understryker vidare att det bostadssystem vi har visserligen inte är perfekt, men att det fyller en viktig funktion. Tanken men det svenska systemet är att: ”du ska kunna söka en bostad och bo vart du vill. Behöver du hjälp behöver du det oavsett om du bor i Västra Hamnen, på Rosengård, i Husie eller på Möllan”. Det ska finnas en jämn balans i staden där alla olika människor bebländar sig, går i skolan och leker på samma gård, såsom tanken var med Miljonprogrammet<sup>1</sup>. Att rikta sig bara till en specifik grupp är inte bra, menar intervjupersonen från HGF, varken för systemet som helhet eller för människor.

När jag uttryckligen frågade intervjupersonerna om de anser att Mallbo är social housing så går åsikterna isär. Intervjupersonen från SBK2 menar att begreppet är extremt svårdefinierat på grund av den stora variationen som finns länder emellan. Det finns ”100 olika uppfattningar från alla möjliga om vad social housing är, om det är bra eller dåligt”. Hen lyfter också fram att flera av de lösningar

---

<sup>1</sup> Miljonprogrammet var inte något egentligt ”program” för bostadsproduktion. Begreppet syftar på perioden mellan 1965–1974 då drygt en miljon bostäder byggdes i Sverige till följd av en expansivt inriktad bostadspolitisk strategi (Boverket, 2014).

vi har använt oss av, som de sociala kontrakten som kommunen tillhandahåller eller som de bostäder som byggdes med stora statliga subventioner under 70 och 80-talet, också är social housing, även om vi inte vill benämna det så. På grund av den stora variation som finns mellan olika typer av olika social housing menar intervjupersonen från SBK2 att det är ett ”getingbo att ge sig in och diskuterar om det här är social housing eller inte”. Vad gäller intervjupersonen från FGK framhåller hen att eftersom Mallboprojektet i nuläget handlar om ett begränsat antal lägenheter och byggs i ett socioekonomiskt stabilt område undviks vissa av de problem som annars förknippas med social housing. Därför har hen valt att inte se Mallbo ur det perspektivet och tillägger att: ”Mallbo har lite andra delar som gör det till ett spännande projekt”.

Intervjupersonen från ASF menar att Mallboprojektet befinner sig i gränslandet till social housing. Trots att hen i allmänhet har en negativ inställning till ett sådant system, där särskilda grupper bor i specifika hus, så ser hen det som en nödvändighet i Mallboprojektet. Detta då det inte finns något sätt att se till att bostäderna kommer till de personer som har störst behov utan att lägenheterna också riktas särskilt till dessa människor. Vidare understryker hen att bostadsmarknaden inte fungerar för stora grupper av människor och att verktyg därför behövs för att alla människor ska få tillgång till en bostad. Hen ser att Mallbo kan vara ett sätt att försöka kompensera för bostadsmarknadens brister. Intervjupersonen från ASF understryker vidare att bostaden är för viktig för att reduceras till en produkt på marknaden.

Hansson och Lundgren (2019) menar att social housing är ett system, inte ett enskilt hus eller en enskild policy. Detta medför att Mallbo som pilotprojekt enligt Hanssons och Lundgrens definition (2019) inte är social housing. Det finns dock andra aspekter av Mallboprojektet som gör att projektet utifrån Hansson och Lundgrens (2019) synvinkel kan ses som ett social housing projekt. Dels finns det en långsiktighet i projektet i och med att det handlar om förstahandskontrakt. Det finns vidare en avgränsad målgrupp, även om den exakta avgränsningen ännu inte är fastställd. Det kommer också finnas ett distributionssystem som ser till att lägenheterna tillhandahålls de personer som har behov men inte tillräckligt med ekonomiska resurser för att efterfråga en bostad på den ordinarie

bostadsmarknaden. Vad gäller subventioner så kan den reducerade tomträttsavgälden som ingår i markanvisningen ses som just en sådan.

### Affärsmodellen Mallbo

Hos alla intervjupersoner finns en stark medvetenhet om att resurssvaga hushåll har det tufft på dagens bostadsmarknad. Det som har byggts i Malmö de senaste åren har höga hyresnivåer. Hyrorna på många lägenheter i det befintliga beståndet har också pressats upp till följd av renoveringar förklarar intervjupersonen från FGK. Intervjupersonen från ASF såväl som från HGF understryker också att det bostadsbidrag som var tänkt att verka som en utjämnande mekanism och se till att marknaden fungerar, för alla, har tappat sin funktion. Dels på grund av att bostadsbidraget inte hängt med den allmänna hyresutvecklingen men också på grund av att merparten av hyresvärdarna varken accepterar bostadsbidrag eller andra bidrag som inkomst.

Mallboprojektet har utvecklats ur det akuta behov som finns av att lösa bostadsförsörjningsfrågan för resurssvaga hushåll. Ett behov som uppstått till följd av att marknadens spelregler bidrar till att just denna grupp utestängs. Således kan det tyckas anmärkningsvärt att en av Mallboprojektets bärande pelare är att projektet ska genomföras på marknadens villkor.

Intervjupersonen från SBK2 understryker att Sverige har en helt marknadsstyrd bostadsproduktion. Hen tillägger att ”Det är ju ofta man hör i debatten och folk i allmänhet säga - jamen varför bygger inte kommunerna mer? Men det är ju inte kommunerna som bygger. Det är ju väldigt viktigt att komma ihåg”. Vidare påpekar intervjupersonen från SBK2 att även de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen agerar i princip som vilken annan marknadsaktör som helst. Hen förklarar att Mallbo är startat med den insikten, kommunen kan inte själva ta det fulla ansvaret för bostadsbyggande. Projektets genomförande bygger på att det, som intervjupersonen från ASF förklarar, finns en entreprenör som kan tänka sig att ha lägre avkastningskrav än normalt, men som ändå vill kunna göra en affär. Det måste finnas en viss lönsamhet i projektet för att det ska kunna genomföras. För att projektet ska lyckas måste kommunen och entreprenören tillsammans hitta lösningar som gör att hyresnivån för nyproduktionen kan bli lägre än normalt. Vad dessa lösningar ska bestå av är hittills inte fastställt.

Att en förutsättning för Mallboprojektets genomförande är att göra det attraktivt för marknadens aktörer speglas i val av plats för det första huset. Intervjupersonen från ASF menar att man valt att bygga i ett socioekonomiskt stabilt område dels kan fylla funktionen av att motverka segregation, men också att det gör projektet mer attraktivt för entreprenören. Hen menar att om Malmö stad planerat för Mallbohuset i ett annat område, där det normalt inte sker någon nyproduktion, hade det förmodligen inte funnits något intresse hos marknadens aktörer.

Som tidigare nämnt är det ännu inte fastställt vem som kommer bygga och förvalta det första Mallbohuset. Intervjupersonen från HGF understryker att det faktum att Malmö stad äger marken där huset ska byggas ger staden viss möjlighet att påverka: ”som säljare så kan du ställa vilka krav du vill”. Det är just sådana krav som Malmö stad har satt upp i markanvisningen. Hen tillägger dock att detta inte är en garant för att de anbud som kommer in matchar de önskemål som Malmö stad har.

Den nyliberala omläggningen av bostadspolitiken exemplifieras tydligt i ett projekt som Mallbo. Särskilt explicit är den omflyttning av makt från staten till marknaden som Listerborn (2018) beskriver. Mallboprojektet måste förhålla sig till marknadens aktörer för att över huvud taget kunna genomföras. Samtidigt skiljer sig Mallbo från den nyliberala bostadsproduktion som dominerats av att öka stadens konkurrenskraft genom exklusiva utvecklingsprojekt som Olsson (2018) beskriver. I Mallboprojektet ligger fokus på en grupp som hittills varit exkluderad från nyproduktion. För att använda Holgersen och Baetens (2016) begrepp kan Mallboprojektet ses som ett initiativ till att *producera* staden för en grupp som hittills hamnat i skymundan.

Att försöka lösa ett bostadsförsörjningsproblem skapat av marknaden med hjälp av marknadslösningar kan kritiseras. Detta är något som lyfts fram av intervjupersonen från FGK. Hen understryker att det inte är på marknaden som bostadsförsörjningen för resurssvaga personer kan lösas. Hen tror inte att det finns tillräckligt med ekonomiska incitament för att marknadens aktörer ska producera bostäder åt grupper med begränsad ekonomi. Det som behövs enligt intervjupersonen från FGK är att Sverige återigen får en bostadspolitik. I det avseendet menar hen också att Mallbo har en viktig funktion att fylla. Genom att

försöka genomföra ett sådant projekt så kan förhoppningsvis en bostadspolitisk diskussion komma upp på agendan.

## Slutsats

### (I) Hur manifesteras bostadsojämlikhet i Malmö?

Bostadsojämlikhet handlar om skillnader mellan grupper i att få tillgång till en bostad, om kvaliteten på bostaden och om ojämlik möjlighet att kunna välja typ av bostad och lokalisering för bostaden (Grander, 2018). Detta resulterar i den ”ojämlika förmågan att fungera fullt ut som människa” (Therborn, 2016, s. 59).

I Malmö manifesteras bostadsojämlikhet på flera olika sätt. Som Listerborn (2018) säger behöver vi alla ett hem. Men fördelningen av bostäder utgår inte efter behov utan styrs av marknadsekonomiska principer. Detta resulterar i en mycket ojämlik tillgång till bostäder som grundar sig i hushållens ekonomiska förutsättningar. För de som har goda ekonomiska förutsättningar finns ingen bostadsbrist. Malmös resursstarka invånare har goda möjligheter att få tillgång till en bostad som passar deras livssituation i ett område de själva har valt. För den heterogena grupp bestående av bland annat nyanlända, studenter, äldre och barnfamiljer med den gemensamma nämnaren ”svag ekonomi” är möjligheterna däremot starkt begränsade. I Malmös befintliga bostadsbestånd finns inte tillräckligt många bostäder som hushåll med begränsad ekonomi har råd att betala för. De bostäder som tillkommer i form av nyproduktion är också allt för dyra. Bland de bostäder som hushåll med lägre inkomst faktiskt skulle ha råd att betala för finns andra hinder. Majoriteten av hyresvärdarna har höga krav på sina hyresgäster vad gäller minsta acceptabla inkomstnivå. Många hushåll står därför utanför den ordinarie bostadsmarknaden. En del befinner sig i hemlöshet eller i mycket temporära boendelösningar. Andra bor på längre andrahandskontrakt men saknar det besittningsskydd som ett förhandskontrakt medför.

En annan aspekt av bostadsojämlikhet med direkt koppling till ojämlik tillgång är trångboddhet. I Malmö drabbar inte trångboddheten alla, den sammanfaller geografiskt med de områden där många låginkomsttagare bor. Återigen är det hushållets ekonomiska resurser som avgör möjligheten att få tillgång till en bostad som passar hushållets storlek. Malmö är också en segregerad stad. Det finns en tydlig geografisk skiljelinje mellan var hög- och låginkomsttagare bor. Det lägenhetsbestånd där hyrorna är lägre är koncentrerat till specifika områden. Detta

begränsar vart i staden hushåll med begränsad ekonomi har möjlighet att bosätta sig.

Att inte få tillgång till en stabil bostad av tillräcklig storlek får stora konsekvenser. Bostadsjämlighet handlar inte bara om bostäder. Bostadsjämlighet reproducerar den vitala, existentiella och resursmässiga ojämlikhet som Therborn (2016) beskriver. Hälsa och välmående hos personer utan stabil bostad påverkas mycket negativt. Att leva i ständig osäkerhet och rädsla för att bli av med sitt tillfälliga boende skapar stor stress. Att ha tillgång till en bostad, ett hem, är också en fråga om värdighet. Avsaknaden av möjligheten att kunna bygga upp ett hem på en stabil plats fråntar människor deras upplevelse av värdighet (Listerborn, 2018). Slutligen är också resursojämlighet centralt i diskussionen om bostadsjämlighet. Så som empirin visat är det ekonomisk ojämlikhet som skapar ojämlik tillgång till bostäder. Men ojämnt fördelade ekonomiska resurser avgör inte bara individens möjlighet att få tillgång till en bostad. Det finns också ett omvänt förhållande där avsaknaden av en adekvat bostad ytterligare fördjupar inkomstjämlighet. Att sakna ett ordnat boende gör att det svårt för vuxna människor att både få och klara av att sköta ett arbete. För barn och unga vuxna påverkas möjligheten att klara skolgången vilket får framtida konsekvenser för vilka utbildningsalternativ och yrken som blir tillgängliga.

(II) Vilka begränsningar och möjligheter har Mallboprojektet att motverka bostadsjämlighet i Malmö?

Mallboprojektet har i teorin möjlighet att motverka flera av de aspekter av bostadsjämlighet som nämnts ovan. Genom att rikta sig specifikt till den grupp av hushåll som annars inte kommer in på bostadsmarknaden säkerställs *tillgången* till en bostad. Vidare motverkas *trångboddhet* genom att fler hushåll ges möjlighet att bo på ett sätt som passar hushållens storlek. Den socioekonomiska *segregationen* har också möjlighet att motverkas, åtminstone på mikronivå. De förstahandskontrakt som ska erbjudas hyresgästerna säkerställer också en *stabil* boendesituation.

Möjligheten att motverka bostadsjämligheten begränsas dock starkt av den begränsade volymen. I HPB konstateras att 20 000 hushåll har svårt att efterfråga en nyproducerad hyresrätt. Av dessa hushåll är det dessutom 15 000 hushåll som



har svårt att efterfråga en bostad med låg hyra i det befintliga beståndet. Det är ännu inte fastställt exakt hur många lägenheter som kommer byggas i det första Mallbohuset. Men ett enskilt hus täcker endast en bråkdel av det behov som finns. För att öka Mallbos möjlighet att motverka bostadsjämlighet och i större utsträckning säkerställa tillgången till en bostad för resurssvaga hushåll skulle volymen behöva öka och projektet skalas upp. Att införa den typen av selektiv bostadsförsörjningslösning som Mallbo utgör försvåras dock av bostadsförsörjningens stigberoende (Bengtsson, 2017). Idéen om att alla personers bostadsbehov ska lösas på en och samma bostadsmarknad utan individuell behovsprövning är starkt förankrad i det svenska samhället (Bengtsson, 2017). Att skala upp Mallbo är inte nödvändigtvis omöjligt, men vägen dit kan vara lång. Det bör också tilläggas att det i nuläget inte med säkerhet går att säga vad en Mallbolägenhet slutligen kommer att kosta. Projektets ambition är att producera lägenheter med hyror som ligger lägre än normalt i nyproduktion. Även om man lyckas med detta finns det fortfarande många hushåll som inte har råd att betala ens för lägenheter med låg hyra inom det befintliga beståndet.

Vad gäller den *ekonomiska ojämlikheten* i Malmö är tanken att Mallbo genom samlade insatser ska underlätta för människor att komma i arbete och således generera en egen inkomst. Det är dock oklart hur detta faktiskt ska gå till och vad skillnaden mot de insatser som redan idag genomförs skulle bli. Det bör också understrykas att ojämlikhet handlar om relationen mellan grupper. Även om man inom projektet lyckas med ambitionen att fler ska få en egen inkomst är det inte särskilt troligt att detta påverkar de ekonomiska klyftorna i Malmö.

Att ett projekt som Mallbo behövs tydliggör att dagens bostadssituation är ohållbar för många. Den marknadsorienterade bostadspolitiken har skapat en situation där ekonomiska resurser styr tillgången till bostäder, inte behov. Även om Mallbo har möjligheten att påverka vissa av bostadsjämlighetens uttryck så adresserar inte projektet den bakomliggande ojämlikheten. Projektet är framförallt symptomlindrande, inte systemförändrande. I grund och botten handlar inte möjligheten att minska bostadsjämlighet om selektiva bostadsförsörjningslösningars vara eller icke vara. Tidigare forskning (Dewilde, 2017; Borg, 2013) visar att tillgång till bostäder och kvalitet på bostaden för resurssvaga hushåll inte nödvändigtvis är bättre i länder som har social housing.

För att motverka bostadsjämlighet på riktigt krävs en bostadspolitik där de bostadssociala frågorna står i centrum, inte marknadens intressen. Avslutningsvis bör också understrykas att bostadsfrågan är en del i ett större politiskt och ekonomiskt sammanhang (Listerborn, 2018). För att motverka bostadsjämlighet krävs således utjämnande politik inom andra politiska sfärer såsom skattepolitik och arbetsmarknadspolitik.

#### Förslag till vidare forskning

Då det första Mallbohuset ännu inte har byggts finns det fortfarande många detaljer som inte är fastställda i projektet. Det vore således intressant att återvända till projektet längre fram för att utvärdera hur väl projektet lyckas med sin målsättning om att öka utbudet av lägenheter som resurssvaga hushåll har råd med. Med tanke på den norm som finns om att undvika särlösningar för särskilda grupper vore det också intressant att längre fram undersöka hur Mallbo mottas av allmänheten och av politiker.

## Litteraturförteckning

Alfengård, M., & Troedsson, T. (2019). *Bostad – en vara eller icke vara? En studie av bostadsförsörjningsmodellen Mallbo ur ett rättviseperspektiv* (Masteruppsats). Alnarp: Institutionen för landskapsarkitektur, planering och förvaltning, Sveriges Lantbruksuniversitet. Hämtad från SLU Alnarp: [https://stud.epsilon.slu.se/15087/7/alfengard\\_m\\_troedsson\\_t\\_190703.pdf](https://stud.epsilon.slu.se/15087/7/alfengard_m_troedsson_t_190703.pdf)

Bengtsson, B. (2001). Housing as a social right: implications for welfare state Theory. *Scandinavian Political Studies*, 24(4), 255–275.

Bengtsson, B. (2017). Socialbostäder och stigberoende. Varför har vi inte "social housing" i Sverige? I B. Andersson, F. Petersson, A. Skårner (Red.), *Den motspänstiga akademikern: festskrift till Ingrid Sahlin* (ss. 39–62). Malmö: Égalité.

Borg, I. (2013). Bostadspolitiken och hyressektorn i Europa, *Fronesis*, (42-43), 171-177.

Boverket (2014). *Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder*. Hämtad 2020-01-02 från: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/>

Boverket. (2016). *Den sociala bostadssektorn i Europa*. Hämtad från Boverket: <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/den-sociala-bostadssektorn-i-europa.pdf>

Clark, E. (2013). Boendets nyliberalisering och social polarisering i Sverige, *Fronesis*, (42–43), 151-170.

CRUSH – Critical Urban Sustainability Hub. (2016). *Tretton myter om bostadsfrågan*. Stockholm: Dokument Press.

Denscombe, M. (2003). *The Good Research Guide for small-scale social research projects*. Philadelphia: Open University Press.

Dewilde, C. (2017). Do housing regimes matter? Assessing the concept of housing regimes through configurations of housing outcomes, *International Journal of Social Welfare* 26(4), 384-404.

Dorling, D. (2015). *All that is solid: how the great housing disaster defines our times, and what we can do about it*. London: Penguin Books.

Ekonomifakta. (u.å). *Malmö*. Hämtad 2019-12-20 från <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Din-kommun-i-siffror/Malmo?compare=1>

Eriksson-Zetterquist, U., & Ahrne, G. (2015). Intervjuer. I G. Ahrne, & P. Svensson (Red.), *Handbok i kvalitativa metoder* (ss. 34–53). Stockholm: Liber AB.

Förenta Nationerna. (1948). *Allmän förklaring om de mänskliga rättigheterna*. Hämtad från Förenta Nationerna: <https://fn.se/wp-content/uploads/2016/07/Allmanforklaringomdemanskligarattigheterna.pdf>

Förenta Nationernas Generalförsamling. (2015). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context*, A/HRC/31/54. Hämtad från: <http://www.unhousingrapp.org/user/pages/04.resources/Thematic-Report-5-Homelessness-as-a-Global-Human-Rights-Crisis.pdf>

Grander, M. (2018). *For the benefit of everyone? Explaining the significance of Swedish Public Housing for Urban Housing Inequality*. (Doktorsavhandling, Dissertation series in Migration, Urbanisation, and Societal Change, 5). Malmö: Malmö Universitet. Hämtad från: <http://muep.mau.se/handle/2043/25068>

Hansson, A. G., & Lundgren, B. (2019). Defining social housing: a discussion on the suitable criteria, *Housing, Theory and Society*, 36(2), 159-166.

Hohmann, J. (2013). *The Right to Housing: Law, Concepts, Possibilities*. London: Hart Publishing.

Holgersen, S., & Baeten, G. (2016). Beyond a liberal critique of 'trickle down': Urban Planning in the city of Malmö, *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(6), 1170-1184.

Holmes, C. (2003). *Housing, equality and choice*. London: The institute for Public Policy Research.

Hyresgästföreningen. (u.å). *Vad är besittningsskydd?* Hämtad 2019-11-27 från [https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/avtal-och-juridik/fragor-och-svar/vad-ar-besittningsskydd/?gclid=Cj0KCCQiAtrnuBRDXARIsABiN-7AIx33I5AWtmOPhPsJozmWNjU\\_1MIB-Q1gMl5ToqGRNneIjRPRlu\\_0aAgLaEALw\\_wcB](https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/avtal-och-juridik/fragor-och-svar/vad-ar-besittningsskydd/?gclid=Cj0KCCQiAtrnuBRDXARIsABiN-7AIx33I5AWtmOPhPsJozmWNjU_1MIB-Q1gMl5ToqGRNneIjRPRlu_0aAgLaEALw_wcB)

Hyresgästföreningen. (2018). *Därför är hyresreglering inte ett bra alternativ för Sverige*. Hämtad 2020-01-07 från: <https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/nyheter/00/11/nyheter-2018/hyresreglering/>

Listerborn, C. (2018). *Bostadsjämlighet*. Stockholm: Premiss förlag.

Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing*. London: Verso.

Malmö stad. (u.å). *Befolkning*. Hämtad 2019-12-20 från <https://malmo.se/Fakta-och-statistik/Befolkning.html>

Malmö stad. (2007). *Markanvisningspolicy*. Hämtad från: <https://malmo.se/download/18.1d78cdc3167bce2fb363194e/1549379070840/markanvisningspolicy.pdf>

Malmö stad. (2013). *Malmös väg mot en hållbar framtid. Hälsa, välfärd och rättvisa*. Hämtad från Malmö stad:  
[https://malmo.se/download/18.3108a6ec1445513e589b90/1491298327791/malmo%CC%88kommissionen\\_slutrapport\\_2014.pdf](https://malmo.se/download/18.3108a6ec1445513e589b90/1491298327791/malmo%CC%88kommissionen_slutrapport_2014.pdf)

Malmö stad. (2018). *Handlingsplan för bostadsförsörjning*. Hämtad från Malmö stad:  
<https://malmo.se/download/18.578ac132166b2bd8d6053377/1544713387705/Handlingsplan%20f%C3%B6r%20bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning%20Malm%C3%B6%202018-2022,%20antagen%20KF.pdf>

Malmö stad. (2019a). *Mallbo – möjligheten till ett eget hem och egen försörjning*. Hämtad 2019-11-21 från: <https://malmo.se/Sa-arbetar-vi-med.../Bostadsbrist-och-hemloshet/Bostadsforsorjning/Mallbo---mojligheten-till-ett-eget-hem-och-egen-forsorjning.html>

Malmö stad. (2019b). *Information till tekniska nämnden rörande markanvisning, Mallbo 1.0, Öster om mässan, del av fastighet Hyllie 165:61, projekt 7363*. Hämtad från: <https://motenmedborgarportal.malmo.se/welcome-sv/namnder-styrelser/tekniska-namnden/mote-2019-12-17/agenda/g-skriftlig-information-tn-191217-markanvisning-mallbo-10-oster-om-massan-del-av-fastighet-hyllie-16561-projekt-7363pdf?downloadMode=open>

McKee, K. (2012). Young people, homeownership and future welfare, *Housing Studies*, 27(6), 853-862.

McKee, K., Moore, T., Soaita, A., & Crawford, J. (2017), 'Generation rent' and the fallacy of choice. *International journal of urban and regional research*, 41(2), 318-333.

Olsson, L. (2018). The neoliberalization of municipal land policy in Sweden, *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(4), 633-650.

Olsson, S. (2010). *Bostaden som politiskt objekt och vara*. Alingsås: Melica Media.

Prop. 2007/08:1. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt *konsumentpolitik*. Hämtad från:

<https://www.regeringen.se/49bb07/contentassets/0cea7c72952947a7825d8c9e75abe51d/utgiftsomrade-18-samhallsplanering-bostadsforsorjning-byggande-samt-konsumentpolitik>

Rennstam, J., & Wästerfors, D. (2015). Att analysera kvalitativt material. I G. Ahrne, & P. Svensson (Red.), *Handbok i kvalitativa metoder* (ss. 220–234). Stockholm: Liber AB.

Salonen, T., Grander, M., & Rasmusson, M. (2019). *Segregation och segmentering i Malmö*. Hämtad från Malmö Universitet:  
<http://muep.mau.se/handle/2043/28210>

SFS 1974:152. *Regeringsformen*. Stockholm: Justitiedepartementet.

Therborn, G. (2016). *Ojämlighet dödar*. Lund: Arkiv.

## Bilagor

Bilaga 1. Intervjuguide: Tjänsteperson på Arbetsmarknads- och socialförvaltningsnämnden (ASF)

### **Inledning**

- Berätta lite kort om dina arbetsuppgifter och din avdelning

### **Bostadssituationen i Malmö**

- Vad tänker du om bostadssituationen idag i Malmö?
- Ser du att det finns någon särskild grupp som är extra utsatt?
- Hur tycker du att modellen för bostadsförsörjning fungerar? (dvs 'generell' bostadsmarknad där alla ska konkurrera på samma marknad)
- Vilka är de mest centrala problemen kopplat till bostadssituationen? (tex trångboddhet, svårt att flytta hemifrån m.m)
- Hur ser du på kopplingen mellan instabila boendeförhållanden och fysiskt och psykiskt mående? Kopplingen till möjligheten att leva ett ' normalt liv'? (tex kunna flytta hemifrån, kunna ha inflytande över vart man vill bo)

### **Om Mallbo**

- Berätta om projektet och din roll!
- Vad är målsättningen med Mallbo?
- Vilka 'problem' ser du att Mallbo kan bidra till att lösa kopplat till bostadssituationen? (möjligheter).
- Kan Mallbo lösa problem som inte kan hanteras inom den befintliga bostadsförsörjningsmodellen?
- Ser du några risker med projektet? (begränsningar)
- Fyller Mallbo en annan funktion än de sociala kontrakt som vissa erbjuds idag?
- Hur ser du på projektets målgrupp? Vem ingår? Vem hamnar utanför?
- Skulle det kunna vara stigmatiserande att bo i ett Mallbo-hus?



- Varför har man valt att bygga Mallbo-hus i socioekonomiskt stabila områden?
- Hur får man den framtida fastighetsförvaltaren att gå med på en låg hyra? (vad ger Malmö stad i utbyte?)
- Hur ser relationen ut mellan hyressättning i Mallbo och standard/kvalitet på lägenheten? Kommer Mallbo ha lägre standard än vad andra nyproduktioner har?

### **Social housing/selektiva lösningar**

- Vad tänker du om social housing?
- Vad ser du för risker och möjligheter med social housing?
- Anser du att Mallbo är social housing?

Bilaga 2. Intervjuguide: Tjänsteperson från stadsbyggnadskontoret  
(SBK2)

**Inledning**

- Berätta kortfattat om dina arbetsuppgifter och din avdelning

**Bostadssituationen i Malmö**

- Vad är dina tankar om bostadssituationen i Malmö idag?
- Vilka är de mest centrala problemen kopplat till bostadssituationen? (tex trångboddhet, svårt att flytta hemifrån m.m)

**Om Mallbo**

- Vilka 'problem' ser du att Mallbo kan bidra till att lösa kopplat till bostadssituationen? (möjligheter). Kan Mallbo lösa problem som inte kan hanteras inom den befintliga bostadsförsörjningsmodellen?
- Ser du några risker med projektet? (begränsningar)
- Hur ser du på projektets målgrupp? Vem ingår? Vem hamnar utanför?

**Social housing/selektiva lösningar**

- Vad tänker du om social housing?
- Vad ser du för risker och möjligheter med social housing?
- Anser du att Mallbo är social housing?

## Bilaga 3. Intervjuguide: Tjänsteperson från fastighets- och gatukontoret (FGK)

### **Inledning**

- Berätta lite om dina arbetsuppgifter och din avdelning

### **Bostadssituationen i Malmö**

- Vad är dina tankar om bostadssituationen i Malmö idag?
- Hur tycker du att modellen för bostadsförsörjning fungerar? (dvs 'generell' bostadsmarknad där alla ska konkurrera på samma marknad)
- Ser du att det finns någon särskild grupp som är extra sårbar?
- Vilka är de mest centrala problemen kopplat till bostadssituationen? (tex trångboddhet, svårt att flytta hemifrån m.m)
- Hur ser du på kopplingen mellan instabila boendeförhållanden och fysiskt och psykiskt mående? Kopplingen till möjligheten att leva ett 'normalt liv'? (tex kunna flytta hemifrån, kunna ha inflytande över vart man vill bo)

### **Om Mallbo**

- Berätta om projektet!
- Vad är målsättningen med Mallbo?
- Vilka 'problem' ser du att Mallbo kan bidra till att lösa kopplat till bostadssituationen? (möjligheter). Kan Mallbo lösa problem som inte kan hanteras inom den befintliga bostadsförsörjningsmodellen?
- Ser du några risker med projektet? (begränsningar)
- Hur ser du på projektets målgrupp? Vem ingår? Vem hamnar utanför?
- Vem bestämmer vem som ska få tillträde till en lägenhet? Malmö stad? Förvaltaren?
- Hur får man fastighetsförvaltaren att gå med på en låg hyra? (vad ger Malmö stad i utbyte?)
- Hur ser relationen ut mellan hyressättning i Mallbo och standard/kvalitet på lägenheten? Kommer Mallbo ha lägre standard än vad andra nyproduktioner har?

- Varför har man valt att bygga Mallbo-hus i socioekonomiskt stabila områden?
- Skulle det kunna vara stigmatiserande att bo i ett Mallbo-hus?
- Fyller Mallbo en annan funktion än de sociala kontrakt som vissa erbjuds idag?

**Social housing/selektiva lösningar**

- Vad tänker du om social housing?
- Vad ser du för risker och möjligheter med social housing?
- Anser du att Mallbo är social housing?

## Bilaga 4. Intervjuguide: Tjänsteperson från Hyresgästföreningen (HGF)

### **Inledning**

- Berätta lite om dina arbetsuppgifter

### **Bostadssituationen i Malmö**

- Vad är dina tankar om bostadssituationen i Malmö idag?
- Hur tycker du att modellen för bostadsförsörjning fungerar? (dvs 'generell' bostadsmarknad där alla ska konkurrera på samma marknad)
- Ser du att det finns någon särskild grupp som är extra sårbar på bostadsmarknaden i Malmö?
- Vilka är de mest centrala problemen kopplat till bostadssituationen? (tex trångboddhet, svårt att flytta hemifrån m.m)
- Hur ser du på kopplingen mellan instabila boendeförhållanden och fysiskt och psykiskt mående? Kopplingen till möjligheten att leva ett ' normalt liv'? (tex kunna flytta hemifrån, kunna ha inflytande över vart man vill bo)

### **Om Mallbo**

- Berätta om projektet!
- Vad är målsättningen med Mallbo?
- Vilka 'problem' ser du att Mallbo kan bidra till att lösa kopplat till bostadssituationen? (möjligheter). Kan Mallbo lösa problem som inte kan hanteras inom den befintliga bostadsförsörjningsmodellen?
- Ser du några risker med projektet? (begräsningar)
- Hur ser du på projektets målgrupp? Vem ingår? Vem hamnar utanför?
- Vem bestämmer vem som ska få tillträde till en lägenhet? Malmö stad? Förvaltaren? (
- Hur får man fastighetsförvaltaren att gå med på en låg hyra? (vad ger Malmö stad i utbyte?)

- Hur ser relationen ut mellan hyressättning i Mallbo och standard/kvalitet på lägenheten? Kommer Mallbo ha lägre standard än vad andra nyproduktioner har?
- Vad tänker du om att man har valt att bygga Mallbo-hus i socioekonomiskt stabila områden?
- Skulle det kunna vara stigmatiserande att bo i ett Mallbo-hus?
- Fyller Mallbo en annan funktion än de sociala kontrakt som vissa erbjuds idag?

### **Social housing/selektiva lösningar**

- Vad tänker du om social housing?
- Vad ser du för risker och möjligheter med social housing?
- Anser du att Mallbo är social housing?