

# Bostadspolitiska instrument i fyra europeiska länder

*Nyproducerade bostäder som låg-  
och medelinkomsttagare kan efterfråga*



ANNA GRANATH HANSSON

---



BOSTADSPOLITISKA INSTRUMENT I FYRA EUROPEISKA LÄNDER  
*Nyproducerade bostäder som låg- och medelinkomsttagare kan efterfråga*

*Anna Granath Hansson*

© Bostad2030

Ladda ner rapporten: [www.bostad2030.se](http://www.bostad2030.se)

# Innehåll

Sammanfattning	5
1. Bostadspolitiken och bostadsutbudet i de lägre hyres- och prissegmenten	6
2. Generell bostadsbrist och brist på billigare bostäder	8
3. Samspelet mellan stat, kommun och projektutvecklare	10
3.1. Offentligt understött bostadsbyggande för låg- och medelinkomsttagare	10
3.2. Reform av det institutionella ramverket med det seriella bostadsbyggandet som exempel	15
3.3. Kommunal bostadsbyggnadsstrategi och bostadsallianser i Berlin och Hamburg	17
3.4. Inkluderande bostadsbyggande	20
4. De beskrivna bostadspolitiska instrumenten i en svensk kontext	23
4.1. Offentligt understött bostadsbyggande för låg- och medelinkomsttagare	23
4.2. Inkluderande bostadsbyggande	24
4.3. Reform av det institutionella ramverket med det seriella bostadsbyggandet som exempel	25
4.4. Kommunal bostadsbyggnadsstrategi	25
5. Slutord	27
Referenser	28

# Sammanfattning

Ett ökat bostadsbyggande för låg- och medelinkomsttagare kan främjas dels genom generella utbudsstimulerande åtgärder, som t.ex. regelförenklningar, dels genom åtgärder som är direkt riktade till hushåll med lägre inkomster. Riktade åtgärder används i många länder för att komplettera de generella utbudsstimulerande åtgärderna i de fall sådana åtgärder inte räcker för att täcka den politiskt definierade behovsbaserade bostadsbristen. Den här rapporten tar upp modeller för bostadsförsörjning som används i Danmark, Nederländerna, Tyskland och Österrike med fokus på 1) offentligt understött bostadsbyggande för låg- och medelinkomsttagare, 2) reform av det institutionella ramverket kring bostadsbyggandet exemplifierat av det seriella bostadsbyggandet, 3) kommunal bostadsbyggnadsstrategi och bostadsallianser i Berlin och Hamburg och 4) inkluderande bostadsbyggande. Avslutningsvis diskuteras hur de presenterade bostadspolitiska instrumenten relaterar till det svenska bostadssystemet.

# 1. Bostadspolitiken och bostadsutbudet i de lägre hyres- och prissegmenten

Bostadsbrist har allvarliga sociala konsekvenser i form av bristande hushållsmobilitet, begränsningar i hushållsdynamiken, trångboddhet och hemlöshet. Hushållens bristande mobilitet har också negativa konsekvenser för landets ekonomi, då det påverkar tillgången till studieutbud och arbetsmarknad negativt. Vidare kan rekryteringen till viktiga samhällsfunktioner som vård, skola, brandskydd och polis påverkas negativt. Slutligen har kommunerna ansvar för de hushåll som inte på egen hand kan ordna sitt boende, en uppgift som blivit allt svårare och dyrare att fullgöra. Den stora invandringen under 2014–2015 och bostadsbristens negativa inflytande på integrationen har ytterligare belyst bostadsfrågans centralitet.

Den svenska bostadsbristen har debatterats livligt under en följd av år. Reformen av bostadsmarknaden har genomförts och ytterligare reformer har diskuterats och utretts. Fokus i både debatt och reformförslag har i stor utsträckning legat på ett ökat bostadsbyggande snarare än den totala bostadsmarknadens funktion. Efter en nedgång i samband med den globala finanskrisen 2008 har bostadsbyggandet ökat från och med 2010 till följd av goda ekonomiska villkor och låga räntenivåer. Emellertid har bostadsproduktionen i huvudsak riktats till hushåll med inkomster över snittet. Många hushåll med lägre eller genomsnittliga inkomster har därför svårigheter att tillfredsställa sitt bostadsbehov. Åtgärder som kan stimulera byggande riktat till låg- och medelinkomsttagare har därför på senare tid fått mer fokus både i den offentliga debatten och inom politiken. Inga större reformer på området har dock diskuterats eller genomförts. I detta läge kan en jämförelse med hur bostadsbyggandet sker i andra länder i Europa vara av intresse och då särskilt den delen som är riktad till låg- och medelinkomsttagare.

Rapporten tar upp erfarenheter från fyra europeiska länder: Danmark, Nederländerna, Tyskland och Österrike. Gemensamt för dessa länder är att de under efterkrigstiden haft en bostadspolitik som varit tänkt att omfatta breda befolkningslager, främst den arbetande befolkningen med något lägre inkomster eller medelinkomster, där Tyskland och på senare år även Nederländerna avviker med en mer residualt inriktad social bostadspolitik. Uppdragsgivaren har explicit valt dessa länder då de liksom Sverige har en tradition av mer generellt inriktade bostadssystem, om än i mindre omfattning än Sverige. Med generellt inriktade bostadssystem avses de där politikens fokus är bostadsförsörjningen för breda befolkningsgrupper snarare än de mer utsatta hushållen. De bostadspolitiska verktyg som beskrivs är exempel på åtgärder som tydligt illustrerar de möjligheter och utmaningar som finns i utformningen av en social bostadspolitik för hushåll med lägre inkomster i mer generella bostadssystem. Jämförelsen bör dock ske med respekt för att olika system härstammar från olika historiska, ekonomiska och politiska kontexter. Därför är det inte möjligt att direktimportera olika bostadspolitiska instrument. Vidare

kräver en eventuell överföring av policy från andra länder en djupgående kunskap om hur instrumenten implementeras både i landet de överförs från och i mottagarlandet. Detta för att undvika missuppfattningar om vad som kan uppnås och hur.

Rapporten är upplagd enligt följande: efter denna introduktion diskuteras först bostadsbrist och de handlingsalternativ som stat och kommun har, uppdelat på generella utbudsstimulerande åtgärder och åtgärder som riktas mot det utbud låg- och medelinkomsttagare kan efterfråga. Den tredje delen tar upp samspelet mellan stat, kommun och projektutvecklare. Först beskrivs offentligt understött bostadsbyggande riktat till hushåll med lägre inkomster i de fyra studerade länderna. Därefter beskrivs reformer av det institutionella ramverket kring bostadsbyggandet, med seriellt bostadsbyggande som exempel. Sist ges två exempel på samspelet mellan kommun och projektutvecklare, dels det nät av bostadspolitiska instrument som används i Hamburg och Berlin i Tyskland, dels implementeringen av inkluderande bostadsbyggande i de fyra länderna. Rapporten avslutas med en diskussion kring de presenterade bostadspolitiska instrumenten och hur dessa relaterar till det svenska bostadssystemet.

## 2. Generell bostadsbrist och brist på billigare bostäder

Bostadsbrist kan definieras relaterat till behov och till marknad. Ur det politiska perspektivet finns en behovsbaserad brist när ett eller flera hushåll har en bostadsstandard som är lägre än deras behov, definierat utifrån en viss norm. Ur marknadsperspektivet finns en brist när ett eller flera hushåll har en bostadsstandard som är lägre än deras efterfrågan på marknaden (Bengtsson 1992). Ofta definieras bostadsbrist utifrån behovsperspektivet i den politiska kontexten (se t.ex. Boverket 2015). När olika initiativ för att öka bostadsbyggandet generellt respektive för låg- och medelinkomsttagare diskuteras bör man dock tydligt skilja mellan behovs- och marknadsperspektiven, då de åtgärder som är aktuella för att komma till rätta med brist enligt dessa två perspektiv delvis skiljer sig åt.

Bostäder som hushållen har råd med (även kallade åtkomliga bostäder i en svensk kontext) har bl.a. definierats som bostäder med "acceptabel relation mellan hushållets inkomst och dess utgifter för bostaden" (Worthington 2012), bostäder med "acceptabel relation mellan hushållets inkomst, övriga utgifter och dess utgifter för bostaden" (Hulchanski 1995) eller bostäder som inte är "dyra i relation till produktionskostnaden" (Glaeser & Gyourko 2003).

Politiska initiativ som förbättrar förutsättningarna för byggande av billigare bostäder utgörs dels av 1) generella utbudsstimulerande åtgärder, dels av 2) åtgärder som främjar bostadsbyggande som är direkt riktat till låg- och medelinkomsttagare.

Generella utbudsstimulerande åtgärder koncentreras vanligtvis till effektivisering av processer för att undanröja upplevda hinder för bostadsbyggandet, t.ex. tydligare offentlig organisation och regelförenklingar. Huvuddelen av de utbudsstimulerande åtgärderna förväntas få ett brett genomslag och påverka flera marknadssegment samtidigt. Vissa åtgärder kan dock ha större effekt för vissa marknadssegment än andra. Exempelvis kan en uppluckring av strandskyddet förväntas öka utbudet i de övre marknadssegmenten där efterfrågan på strandnära lägen är stor, medan förenklingar i lovgivningen för seriella (industriella) bostadskoncept förväntas öka utbudet också i lägre marknadssegment. Generella utbudsstimulerande åtgärder har som mål att inte bara öka bostadsproduktionen utan också att sänka tröskeln för när en projektutvecklare är beredd att gå in i lägre marknadssegment, d.v.s. att börja producera bostäder som riktar sig till hushåll med lägre inkomster.

Riktade åtgärder som främjar nyproduktion vars målgrupper är låg- och medelinkomsttagare används i många länder för att komplettera de generella utbudsstimulerande åtgärderna i de fall sådana åtgärder inte räcker för att täcka den politiskt definierade behovsbaserade bostadsbristen. De riktade åtgärder som används i olika länder skiftar men fyra huvudtrender har identifierats (Gibb 2011): 1) kommunalt bostadsbyggande, inklusive subventioner och användande av interna resurser, 2) fokus på kostnadsbesparing genom seriellakoncept och storskalig projektutveckling, 3) tillämpning av olika former av inkluderande bostadsbyggande och 4) initiativ för att stödja låg- och medelinkomsttagare att



köpa sitt boende. I denna rapport täcks åtgärderna 1–3 (för en aktuell sammanfattning på svenska av stöd till bostadsköp i en internationell kontext se Veidekke 2017). De styrsystem som används för att tillse att de nya bostäderna tillförs den tänkta målgruppen varierar från land till land.

I rapporten diskuteras såväl generella utbudsstimulerande åtgärder som riktade åtgärder som används i de studerade länderna.

### 3. Samspelet mellan stat, kommun och projektutvecklare

I samtliga studerade länder gäller att statens roll i bostadsbyggandet främst är att stödja det genom adekvat lagstiftning och sakenliga ekonomiska villkor. Staten kan genomföra utbudsstimulerande åtgärder, t.ex. lagändringar, eller riktade åtgärder för att öka bostadsproduktionen i de lägre hyres- och prissegmenten, t.ex. olika typer av subventionssystem.

Det politiska huvudansvaret för bostadsbyggandet är dock i första hand kommunalt. Kommunernas huvudsakliga instrument för bostadsbyggandet är organisation, stadsplanering, markanvisning och subventioner (Granath Hansson 2017a). Även kommunala alternativt kommunalt understödda bostadsbolag och stiftelser har vanligtvis nyckelroller i de kommunala bostadsstrategierna. Varje kommun skapar sin egen unika kombination av olika bostadspolitiska instrument, baserat på de lokala politiska och ekonomiska förutsättningarna samt det befintliga bostadsbeståndet i relation till kommunens demografi. I valet mellan olika bostadspolitiska instrument som syftar till att främja bostadsbyggandet väljer kommunerna vanligtvis en blandning av generella utbudsstimulerande åtgärder och eventuellt vissa riktade åtgärder som är tänkta att öka antalet producerade bostäder för låg- och medelinkomsttagare. Riktade åtgärder för ett ökat bostadsbyggande till låg- och medelinkomsttagare kan ske med stöd av samtliga ovan nämnda instrument, där de olika instrumenten förstärker varandra.

Nedan beskrivs två exempel på samspelet mellan stat, kommun och projektutvecklare: 1) offentligt understött bostadsbyggande för låg- och medelinkomsttagare och 2) reform av det institutionella ramverket kring bostadsbyggandet exemplifierat av seriellt bostadsbyggande, samt två exempel på samspelet mellan kommun och projektutvecklare: 3) kommunal bostadsbyggnadsstrategi och bostadsallianser i Berlin och Hamburg och 4) inkluderande bostadsbyggande.

#### 3.1. OFFENTLIGT UNDERSTÖTT BOSTADSBYGGANDE FÖR LÅG- OCH MEDELINKOMSTTAGARE

En baskomponent i bostadssystemen i samtliga här studerade länder är ett offentligt understött bostadsbyggande riktat till låg- och medelinkomsttagare. Statens roll är vanligen att tillhandahålla riktlinjer och finansiella instrument, men även kommunerna kan ha denna roll. Kommunerna är också den part som ställer upp de mer detaljerade riktlinjerna och fördelar subventionerna till de projektutvecklare som anses lämpliga.

I alla de fyra länderna som här studerats är en större eller mindre andel av nyproduktionen stödd av offentliga subventioner. De bostäder som produceras under subventionsprogrammen är i högre eller lägre grad reserverade för hushåll med lägre inkomster. Tyskland är det land som har den lägsta andelen offentligt subventionerat bostadsbyggande i gruppen. Ca 5 % av bostadsbeståndet utgörs av s.k. socialt bostadsbyggande (*soziale Wohnungsbau*) och detta bestånd fördelas strikt efter inkomst- och behovsprövning. I Danmark utgörs ca 20 % av bostadsbeståndet av s.k. allmänna bostäder

(*almene boliger*). Nyproduktionen subventioneras av kommunerna och lägenheterna fördelas till nya hyresgäster delvis av befintliga hyresgäster och delvis av kommunen. I Nederländerna bor 75 % av hyresgästerna i sociala bostäder och nyproduktionen stöttas genom kreditgarantier. Österrike har det mest omfattande systemet för offentligt subventionerat byggande i Europa. 80 % av nyproduktionen mottar någon form av subvention och 80–90 % av befolkningen har möjlighet att söka en social bostad.

### 3.1.1. Danska allmänna bostäder

I Danmark utgörs ca 20 % av bostadsbeståndet av *almene boliger* (allmänna bostäder). De allmänna bostäderna uppförs, ägs och drivs av icke-vinstdrivande kooperativ som styrs av de boende. Regelverket kring *almene boliger* är ett paket av offentligt stöd och kontroll, kostnadsbaserade hyror och bestämmelser kring var och vad som ska byggas. Byggekostnaderna får inte överstiga ett visst belopp per kvadratmeter som justeras på årsbasis. Nivån beror på läge och typ av bostad. För 2018 har följande maxnivå fastställts för Köpenhamn: 23 380 DKK för familjebostäder, 28 900 för äldreboenden och 27 380 för ungdomsbostäder (Köpenhamns kommun 2018).

I Köpenhamns stad finns ca 60 000 lägenheter som är *almene boliger*, vilket motsvarar ungefär 20 % av bostadsbeståndet. Kommunen planerar att upp till 25 % av nybyggda lägenheter i större nybyggnadsområden ska vara *almene boliger*. Staden stöttar nyproduktion av *almene boliger* genom ett subventionsprogram, det s.k. kommunala grundkapitalet. Grundkapitallånet är ett ränte- och amorteringsfritt lån på en viss del av den totala anskaffningskostnaden i projektet. I år (2018) uppgår den kommunala subventionen till 10 % av anskaffningskostnaden (Köpenhamns kommun 2016a). Kommunen garanterar därutöver den delen av lånet som överstiger 60 % av anskaffningskostnaden. De boende sätter även in 2 %. Medel ur den fond som byggts upp med överskott inom *almen bolig*-systemet kan användas till nyproduktion och renovering. Under 2000-talet har ungefär hälften av all nyproduktion av allmänna bostäder bestått av någon typ av specialbostäder för t.ex. äldre eller handikappade (Vestergaard & Scanlon 2014).

De allmänna bostäderna fördelas i första hand av respektive kooperativ, men kommunerna har rätt att fördela minst 25 % av lägenheterna (33 % i Köpenhamn). I vissa projekt kan kommunen ha rätt att fördela upp till 100 % (Köpenhamns kommun 2014). De lägenheter som fördelas av kommunerna kan även gå till hushåll som inte står på väntelista. Vidare sker inte alltid fördelningen baserat på behov utan också för att förbättra den sociala mixen i utsatta områden. Bidragsberoende hushåll kan vägras att teckna kontrakt i utsatta områden förutsatt att kommunen erbjuder en annan bostad (Skovgaard Nielsen 2017). I Köpenhamn kommer byggandet av *almene boliger* låg- och medelinkomsttagare till godo, medan de mest utsatta grupperna inte tillgodoses (Andersen 2017).

De flyktingar som kommit till Köpenhamn sedan 2015 har till stor del placerats inom *almen bolig*-beståndet. För att undvika att kötiden för övriga sökande förlängs på grund av detta har det beslutats att det ska byggas nya *almene boliger* om minst 25 m<sup>2</sup> per anvisad flykting. För att främja integration finns nyckeltal för hur många flyktingar som får anvisas till olika typer av bostäder och områden (Köpenhamns kommun 2016b).

Tidigare har de allmänna bostäderna varit en bostadsform för alla typer av hushåll men andelen hushåll med svag ekonomi och/eller särskilda behov har ökat successivt. I dagsläget är en majoritet av hyresgästerna unga eller äldre. Vidare uppgick andelen arbetslösa 2010 till 30 %. Andelen invandrare från icke-västländer och deras barn har ökat till över 25 % (2012), att jämföra med deras andel av befolkningen som motsvarar 10 %. Det har framförts kritik mot de kostnadsbaserade hyrorna i *almene boliger* då det äldre och ofta mer attraktiva beståndet som också har de lägsta hyrorna sällan frigörs för nytillkomna inkomstsvaga hushåll, vilka i stället hänvisas till det nyare och relativt dyrare beståndet. Väntetiden för att få en bostad i de mest attraktiva delarna av beståndet, t.ex. i Köpenhamn, överstiger tio år (Vestergaard & Scanlon 2014). En samlad kritik mot hela systemet av subventioner och reglerade hyror har också framförts.

### 3.1.2. Nederländska sociala bostäder

De nederländska sociala bostadsorganisationerna äger 32 % av det totala bostadsbeståndet. Då det privata hyresbeståndet är begränsat bor 75 % av alla hyresgäster i sociala bostäder (Elsinga & Wassenberg 2014). Nästan hälften av de sociala bostäderna utgörs av småhus eller radhus.

Det nederländska bostadssystemet har under senare år genomgått en omfattande reformering, bl.a. p.g.a. bristande ekonomisk styrning i de sociala bostadsorganisationerna och beslutet 2011 att begränsa tillgången till de sociala bostäderna till hushåll med lägre inkomster. Landet har gått från en uttalat generell bostadspolitik till en mer residual modell med en tydlig koppling mellan subventioner och hushållens ekonomi. Ytterligare reformer av bostadsmarknaden diskuteras.

Den nederländska bostadsmarknaden karaktäriseras trots detta av en stark statlig styrning genom plansystemet, markpolitiken, regleringen av de sociala bostadsorganisationerna, hyresregleringen, ränteavdragen m.m. (Czischke och van Bortel 2018). Tidigare stöttades byggandet av sociala bostäder av omfattande subventioner, men i dagsläget tillhandahåller staten endast kreditgarantier (Elsinga & Wassenberg 2014).

Hyrorna i det sociala bostadssegmentet är reglerade och uttalat lägre än i det privata beståndet. Högsta tillåtna hyra uppgick 2016 till 710,68 euro per månad (Czischke och van Bortel 2018). Tillträde begränsas av ett inkomsttak (35 739 euro per hushåll och år 2016) som tillåter ca 40 % av befolkningen att ansöka om en social bostad. 90 % av bostäderna ska fördelas på basis av inkomst. Fördelning sker dels via väntelistor, dels via andra modeller. Systemet är godkänt enligt EU:s SGEI-regler (Services of General Economic Interest). Nettotillskottet av sociala bostäder har under 2000-talet varit begränsat.

Generellt är de boende i det sociala beståndet äldre, lever i mindre hushåll och bostäder, har lägre inkomster och högre arbetslöshetsgrad och är oftare beroende av bidrag. 31 % av hyresgästerna i de sociala bostäderna är av utländsk härkomst, att jämföra med 23 % i det totala beståndet. Beståndet av sociala bostäder är spritt i städerna och det är inte behäftat med stigma att bo i sociala bostäder (Elsinga & Wassenberg 2014).

De sociala bostadsorganisationerna tillåts endast delta i bostadsutveckling som faller utanför det sociala systemet efter godkännande

från kommunen och framläggande av bevis för att inga andra projektutvecklare är intresserade av att investera i det planerade bostadsprojektet. Vidare tillåts inte användande av statliga subventioner för investeringar utanför den sociala sektorn. Utöver det sociala bostadssegmentet har de största städerna, Amsterdam, Haag, Rotterdam och Utrecht, begränsade program för att främja hyressegmentet direkt ovanför det sociala segmentet. Även dessa program är delvis subventionerade och bostäderna fördelas i vissa fall efter prövning (Czischke och van Bortel 2018).

### 3.1.3. Tyskt socialt bostadsbyggande

Ursprungligen var det tyska sociala bostadsbyggandet riktat till breda befolkningslager, men det har sedan 1980-talet riktats mot hushåll med lägre inkomster. Både offentliga och privata fastighetsägare kan bygga och förvalta sociala bostäder. För att få tillgång till subventioner för byggnation av sociala hyresbostäder krävs att ett visst hyrestak används, liksom att en inkomstprövning görs av de hushåll som får hyreskontrakt. Detta för att tillse att lägenheter med lägre hyror endast går till hushåll med lägre inkomster. Nivåerna på hyror och inkomsttak varierar beroende på de ekonomiska förutsättningarna i olika delar av landet. För att kunna söka en social bostad hos en offentlig eller privat fastighetsägare krävs ett pass som utfärdas av kommunen (*Wohnungsberechtigungsschein*). De framsubventionerade lägre hyrorna består vanligen 15–30 år, varefter lägenheten kan fasas ut i den reguljära bostadsmarknaden. Även ägarmodeller av socialt bostadsbyggande förekommer, men i mindre skala.

För att uppnå social mix och undvika tidigare koncentrationer av sociala bostäder typiska för 1960- och 1970-talen sker i dag byggandet av sociala bostäder i mindre skala spritt i städerna. Kvaliteten i de sociala bostäderna skiljer sig inte från övrig nyproduktion om man bortser från det begränsade översta marknadssegmentet.

Sedan 2006 administreras stöden till det sociala bostadsbyggandet på delstatsnivå. Systemen i de 16 delstaterna skiljer sig därför åt. De delstater som på senare år varit mest aktiva inom det sociala bostadsbyggandet är typiska högkostnadsområden som Bayern och Hamburg, där det funnits ett stort behov av bostäder med lägre hyror, samt Nordrhein-Westfalen. Då den tyska modellen för sociala bostäder är tidsbegränsad fasas nu stora delar av beståndet ut och volymen på nyproduktionen kan inte kompensera för detta, med följderna att andelen sociala bostäder sjunker (Droste & Knorr-Siedow 2014). På senare år har därför ansträngningarna att öka byggnationen av sociala bostäder intensifierats.

Ett visst statligt stöd utgår till socialt bostadsbyggande, men staten kräver att delstaterna också tillhandahåller motsvarande stöd om minst 50 %. Subventionerna utgörs i dagsläget till stor del av räntesubventioner men också investeringsbidrag finns i vissa delstater.

Såväl statliga som kommunala subventioner för nybyggnation av bostäder med lägre hyra används i både Berlin och Hamburg. IFB, delstaten Hamburgs investeringsbank, subventionerar byggandet av ca 2000 lägenheter med lägre hyra varje år. Då ett inkomsttak appliceras har ca 40 % av befolkningen möjlighet att få ett kontrakt. Den lägre hyran gäller mellan 15 och 30 år. Berlin har ett liknande program, dock med mindre attraktiva subventioner, vilket återspeglar stadens större finansiella restriktioner.

Huvuddelen av produktionen sker genom de kommunala bostadsbolagen och andra icke-vinstdrivande aktörer. I Berlin har modellen t.o.m. utformats så att den i första hand kan ses som ett kapitaltillskott till de kommunala bolagen då dessa har en relativt svag ekonomisk ställning och annars inte skulle mäktas med någon större nyproduktion (Granath Hansson 2017). Modellerna har kritiserats av kommersiella projektutvecklare för att de lägre hyrorna inte bara uppnås genom subventionerna utan också genom högre hyror i det icke-subventionerade beståndet, vilket skapar tröskeeffekter och därmed försvårar bostadssituationen för medelinkomsttagare som ligger nära men inte under inkomsttak. Vidare har det ifrågasatts hur målen om social mix i nyproduktionen påverkas av att det främst är ett fåtal bolag som producerar de subventionerade bostäderna.

#### 3.1.4. Österrikiska sociala bostäder

I Österrike utgörs 24 % av bostadsbeståndet och 59 % av hyresbeståndet av sociala bostäder, huvudsakligen i flerbiljshus. I Wien utgörs 42 % av bostadsbeståndet av sociala bostäder. Den sociala sektorn står för 30 % av den totala nyproduktionen och för ca 70 % av nyproduktionen i flerbostadshus. Sociala bostäder byggs företrädesvis av icke-vinstmaximerande bostadsorganisationer och till viss del av icke-vinstdrivande kommunala bolag. Även civilsamhällets organisationer som t.ex. kyrkor och fackföreningar äger sociala bostäder. Det kommunala beståndet har reglerad hyra som baseras på byggnadsår och kvalitet samt besittningsskyddet. De icke-vinstmaximerande bostadsorganisationerna måste ha hyror som täcker kostnaderna och måste också återinvestera en del av vinsten.

80 % av nyproduktionen baseras på någon form av subvention, företrädesvis utbudsbaserade sådana. År 2011 uppskattades kostnaden för subventionssystemen till 0,9 % av BNP (att jämföra med 1,3 % år 2000). Subventionerna kanaliseras till stor del från staten via regionerna till de enskilda projekten. Nyproduktionen inom den sociala sektorn används till utveckling av tekniska och sociala mål i bostadsbyggandet, som t.ex. effektiv energianvändning och social integration.

Det inkomsttak som används för att begränsa vilka som får söka de sociala bostäderna tillåter 80–90 % av befolkningen att ansöka om en social bostad. Fördelningssystemet utformades ursprungligen för att främja den arbetande befolkningen. En deposition vid inträde, krav på en stabil inkomst och minst två års boendetid i kommunen begränsar tillträde för vissa grupper. Barnfamiljer prioriteras. Efter att ett hushåll fått en bostad görs inga vidare prövningar av hushållets ekonomi. De hinder som finns i systemet för hushåll med mycket låga inkomster gör att dessa i stor utsträckning bor i den sämre rustade delen av det privata bostadsbeståndet, som dock p.g.a. moderniseringar snabbt minskar (Reinprecht 2014).

Trots ett ökande förändringstryck på den sociala delen av det österrikiska bostadssystemet med minskad nyproduktion i den sociala sektorn och ett visst skifte från en tidigare helt dominerande andel utbudssubventioner mot en viss ökning av efterfrågebaserade subventioner består den gamla modellen i sina huvuddrag (ibid.). Systemet har bl.a. kritiserats för de inlåsnings effekter som uppstår, t.ex. att äldre hushåll inte har incita-

ment att flytta från större lägenheter med låg hyra. Initiativ i Wien för att underlätta flytt för äldre har inte gett önskat resultat (DN 2018). Vidare utestänger systemet i stor utsträckning hushåll med små eller inga inkomster, hushåll som bott en kortare tid i staden (asylsökande undantagna) och hushåll med en odefinierad familjestatus. Också i Wien finns dock indikatorer på en ökande andel boende med lägre inkomster och arbetslösa i det sociala beståndet jämfört med andra bostadsformer (Reinprecht 2017).

I Wien är målet att bygga 13 000 sociala lägenheter årligen. Ett särskilt program som lanserades 2014 är tänkt att leverera 4 000 lägenheter 2018–2020 med målgrupperna arbetande unga och inkomstsvaga familjer. Inom detta program krävs ingen deposition vid inträde. Tusen temporära lägenheter uppförs också för personer med ett akut bostadsbehov, som unga, ensamstående föräldrar, utsatta och asylsökande. Här gäller de sedvanliga kriterierna för tillgång, men undantag kan göras för upp till en tredjedel av lägenheterna (ibid.).

I mindre urbaniserade delstater används bostadssubventionerna till övervägande del för nyproduktion och renovering av enfamiljshus med äganderätt (ibid.). I vissa städer, t.ex. Salzburg, subventioneras också byggande av sociala ägarlägenheter (Salzburg 2018).

### 3.2. REFORM AV DET INSTITUTIONELLA RAMVERKET MED DET SERIELLA BOSTADSBYGGANDET SOM EXEMPEL

Reformer av det institutionella ramverket för att öka bostadsproduktionen har under 2000-talet genomförts i en rad länder i västvärlden. Ett större bostadsutbud förväntas med tiden leda till sänkta priser och hyror (i de länder där det är tillämpligt) samt flyttkedjor som frigör billigare bostäder i beståndet. Hur effektivt ny efterfrågan kan mötas med en ökad bostadsproduktion är avgörande för om den ökande efterfrågan leder till ökad nyproduktion eller till ökande bostadspriser (och hyror där det är tillämpligt). Därför ligger reformfokus i stor utsträckning på att undanröja oönskade hinder för bostadsbyggandet.

Liksom i Sverige, har i flertalet länder reformer av motsvarande plan- och bygglagen och byggreglerna samt andra typer av regelförenklingar genomförts på statlig och kommunal nivå. Ett ökat fokus på översiktsplaneringen för att främja bostadsbyggande för hushåll i de lägre inkomstsegmenten poängteras i Tyskland och Österrike (t.ex. ÖROK 2014). På den kommunala nivån har även organisationsförändringar och förändringar i implementeringen av de kommunala bostadspolitiska verktygen gjorts (se vidare avsnitt 3.3.). Mot bakgrund av den ökande bostadsbristen för hushåll med lägre inkomster har emellertid också exploateringsrestriktioner, främst i form av inkluderande bostadsbyggande, införts i flertalet länder, vilket kan förväntas motverka regelförenklingarna (se vidare avsnitt 3.4.). Vissa regelförenklingar har som explicit mål att främja bostadsbyggande för hushåll med lägre inkomster. Ett tydligt exempel på detta är den förenklade bygglovgivning för seriellt bostadsbyggande som nu utreds och implementeras i Danmark, Tyskland och Sverige.

Seriellt bostadsbyggande kan definieras som all typ av byggnation där repetition är en fundamental princip. Det seriella byggandet omfattar såväl upprepat användande av en viss design eller ett typhus, som byggsystem

där standardiserade eller individuellt utformade lägenheter byggs av seriellt producerade delar. Det i Sverige oftast använda begreppet industriellt husbyggande, som är en betydande del av det seriella bostadsbyggandet, har definierats som "en byggprocess med en genomtänkt organisation för effektiv styrning, beredning och kontroll av ingående aktiviteter, flöden, resurser och resultat med användning av högförädlade komponenter med syfte att skapa maximalt värde för kunderna" (Lidelöw et al. 2015).

I norra Europa har det seriella bostadsbyggandet en lång tradition som går tillbaka till 1700-talet i de tyskspråkiga länderna (Bernhardt & Vonau 2009). Utvecklingen av seriellt producerade bostäder och industriella byggmetoder har historiskt gått hand i hand med införandet av ny socialpolitik och nya visioner för stadsutvecklingen, främst under 1920-, 1930- och 1960-talen. Det politiska målet för att främja seriellt bostadsbyggande har varit att minska bostadsbristen och att sänka bostadskostnaderna främst för arbetare och lägre tjänstemän. Under modernismen (funktionalismen) på 1920- och 1930-talen var världsledande arkitekter drivande i utvecklingen, bl.a. inom Bauhauskolan. Utöver rationella byggmetoder fokuserade forskningen kring det seriella byggandet också på optimering av lägenheternas användbarhet (Ahnfeldt-Mollerup 2011).

Det seriella bostadsbyggandet, främst det som byggdes under 1960- och 1970-talen i samtliga här studerade länder, har dock kraftigt kritiserats, dels för de då rådande stadsbyggnadsidealerna, dels för den centralt planerade produktionen vilken brast i hänsyn till de boendes önskemål. Dagens forskare kring seriellt bostadsbyggande understryker fokus på de boende och deras behov vid utveckling av seriella koncept (t.ex. Lessing 2015). Diskussionen kring det seriella byggandets attraktivitet för stadsutvecklingen är dock livlig, främst i Tyskland där ca 300 000 lägenheter rivits inom ramen för programmet StadsomvandlingÖst.

Mot denna bakgrund har, liksom i Sverige, reformer genomförts eller är under utredande för att underlätta byggande av seriella koncept. De huvudsakliga positiva effekterna av seriell bostadsproduktion som pekats ut av politiken är en mer kostnadseffektiv produktion och en snabbare byggprocess. Högre kvalitet i produktionen är också en potentiell positiv effekt av industrialisering, vilken påvisats i en tysk undersökning (Albus & Drexler 2017). Den tänkta fördelen med seriellt bostadsbyggande är möjligheten att rationalisera och utveckla tekniken och processerna och sedan använda effektiviseringsvinsterna för att realisera lägre bostadspriser. Emellertid bör man ha i åtanke att kostnadseffektivitet är ett nödvändigt men inte tillräckligt kriterium för att uppnå lägre priser. För att uppnå det tänkta socialpolitiska målet behöver projekten struktureras på ett sådant sätt att kostnadsbesparingarna åtminstone delvis realiseras i det pris eller den hyra de boende betalar och att det i första hand är de tänkta målgrupperna som flyttar in i de nyproducerade lägenheterna. Attraktiva investeringsförutsättningar förväntas ge incitament till producenterna att bygga ut sin kapacitet och attrahera nya producenter. Priserna förväntas då sjunka baserat på det större bostadsutbudet och en ökande konkurrens mellan producenterna.

Seriellt bostadsbyggande utgör en mindre del av nyproduktionen i dag (Goulding et al. 2015). För att öka produktionen övervägs reformer som ökar intresset för att investera i utveckling och produktion av seriella



koncept. Som i många andra industrigrenar innebär utveckling av nya bostadsprodukter och uppbyggnad av en produktionslina omfattande initiala investeringar som återbetalas först när en viss produktions- och försäljningsvolym uppnåts. För att stimulera utbudet fokuserar reformerna på skapandet av förutsägbara investeringsförutsättningar, främst i form av förenklad bygglovgivning för seriella koncept. Fördelen med en förenklad bygglovgivning framför andra typer av stimulanser är att den är relativt snabb att genomföra och innebär mycket begränsade utgifter för det offentliga. Nackdelen kan vara minskade möjligheter för kommunerna att styra bostadsbyggandet på lokal nivå, främst då det gäller tekniska krav. Denna möjliga nackdel reduceras dock på ett betydande sätt genom styrfunktionerna i den lokala stadsplaneringen.

Bygglovgivningen kan delas in i två faser 1) bedömningen av den föreslagna byggnadens tekniska egenskaper och 2) hur byggnaden passar på den tänkta platsen. Att underlätta för den seriella produktionen genom att förenkla bedömningen av byggnaders tekniska egenskaper är ett första steg mot ett ökande bostadsbyggande inom detta segment. Hur stor volym seriellt producerade bostäder med lägre hyror eller priser som kan komma till stånd är dock troligen betydligt mer beroende av kommunernas analys av befolkningens bostadsbehov och efterföljande prioriteringar mellan identifierat bostadsbehov och andra parametrar i stadsplaneringen.

### 3.3. KOMMUNAL BOSTADSBYGGNADSSTRATEGI OCH BOSTADSALLIANSER I BERLIN OCH HAMBURG

Den kommunala bostadspolitiken består normalt av ett nät av utbudsstimulerande åtgärder samt åtgärder riktade till vissa typer av hushåll. Varje kommun skapar sin unika sammansättning av åtgärder baserat på den rådande politiska och ekonomiska situationen och de specifika behov som identifierats. Valda åtgärder kan både förstärka och försvaga varandra. För att illustrera de ställningstaganden som kan vara aktuella för kommunerna beskrivs nedan bostadsbyggnadspolitiken i Hamburg och Berlin (för en mer ingående diskussion se Granath Hansson 2017b). Studien har medvetet begränsats till dessa två städer då en djupare beskrivning av ett begränsat antal städer antas vara mer intressant än en yttlig beskrivning av ett större antal.

Precis som i Sverige, pågår i Tyskland en intensiv offentlig debatt om bostadsbrist och möjliga åtgärder mot den. De expanderande storstäderna Hamburg och Berlin har båda en aktiv bostadspolitik där utbudet som kan efterfrågas av låg- och medelinkomsttagare har stor tyngd. De båda städerna arbetar främst med de traditionella bostadspolitiska instrumenten organisation, stadsplanering, markanvisning och subventioner. Båda städerna har skapat liknande nät av dessa fyra instrument, men skillnader, främst i städernas ekonomiska förutsättningar, slår igenom i implementeringen.

Bostadspolitiken i båda städerna ansluter sig till den rådande trenden i västvärlden och vilar i första hand på privat kapital och efterfrågebaserade subventioner, snarare än offentliga aktörer och utbudsbaserade subventioner. Denna strategi bekräftas av att generella utbudsstimulerande åtgärder dominerar över riktade åtgärder som ökar bostadsutbudet

för hushåll med lägre inkomster. I båda städerna förväntas privata projektutvecklare stå för merparten av nyproduktionen. De kommunala bostadsbolagen och andra icke-vinstmaximerande aktörer förväntas öka sitt bostadsbyggande under de närmaste åren, men en tillbakagång till en storskalig offentlig bostadsproduktion likt den som genomfördes fram till 1970-talet är inte aktuell. Volymen på den privata bostadsproduktionen avgörs till stor del av faktorer som står utanför stadens kontroll. Emellertid har städerna ett avgörande inflytande genom kontrollen över planprocessen och kommunal markanvisning. Vidare kan städerna öka bostadsutbudet i specifika marknadssegment genom sina bostadsbolag och andra icke-vinstmaximerande aktörer och genom att styra bostadsbyggandet genom subventioner och stadsbyggnadsprocessen.

Nedan ges en översikt över huvuddragen i de två städernas<sup>[1]</sup> bostadspolitiska val när det gäller nyproduktion.

När Hamburgs och Berlins nybyggnadsmål definierats har detta inte gjorts enkom utifrån en behovsanalys. Istället har man utgått från en samlad bild av vad städernas projektutvecklare bedömer vara en rimlig nybyggnadsnivå utifrån rådande förutsättningar och en lista på de åtgärder som staden och projektutvecklarna gemensamt kan genomföra för att öka antalet bostäder som är det är möjligt att bygga. Ett brett spann av projektutvecklare deltar i processen, alltifrån städernas egna kommunala bostadsbolag, andra icke-vinstmaximerande projektutvecklare till privata aktörer av olika typer och storlekar. Målen inkluderar såväl det antal bostäder som förväntas öka bostadsutbudet generellt, som det antal bostäder som förväntas riktas direkt till låg- och medelinkomsttagare. Målen följs upp årsvis så att eventuellt nödvändiga justeringar i åtgärdslistan kan göras. För att formalisera deltagarnas medverkan i de gemensamma målen har bostadsallianser ingåtts mellan städerna och de deltagande projektutvecklarnas intresseorganisationer (Berlin 2014; Hamburg 2011). Bostadsallianserna i Berlin och Hamburg har ansetts så framgångsrika att en motsvarande allians mellan centralregeringen, delstaterna och bostadsmarknadens intressenter också slutits.

En av fördelarna med detta tillvägagångssätt är att nybyggnadsmålen blir realistiska och att därmed en eventuell diskrepans mellan de realistiska nybyggnadsmålen och behovsanalysen kan ge en tydlig bild av bostadsbristens framtida utveckling, vilket kan underlätta för politiken att förbereda eventuella ytterligare motåtgärder.

De åtgärder som reducerar hindren för bostadsbyggande, vilket har som mål att öka bostadsutbudet och därmed främja lägre hyror och priser, implementeras huvudsakligen genom organisation och stadsplanering och till en mindre del genom markanvisning. Riktade åtgärder för att främja bostadsbyggande riktat till låg- och medelinkomsttagare implementeras huvudsakligen genom markanvisning, inkluderande bostadsbyggande och subventioner, men främjas också av de åtgärder som ökar utbudselasticiteten.

När det gäller organisation är det främst tre faktorer som utmärker

<sup>1</sup> För att underlätta läsningen används i rapporten förenklat ordet "stad" för att beteckna den samlade bostadspolitiken som utgår från senaten. Den som önskar närmare studera Berlins och Hamburgs bostadspolitik bör dock ta i beaktande att både Berlin och Hamburg är stadsstater, d.v.s. fullvärdiga delstater, inom den tyska federationen och består av ett antal stadsdelar med visst kommunalt självstyre, bl.a. när det gäller stadsplanering.

städernas policy: politiskt fokus, koordinationscentrum och hanteringen av det kommunala markägandet. I båda städerna ligger ansvaret för bostadspolitikerna på de största partierna representerade av tunga politiker som har stor möjlighet att genomdriva sin politik. Då bostadspolitikerna står högt på agendan och även utgör en viktig valfråga finns en politisk press inbyggd i systemet som gör att implementeringen av politiken, även inom de kommunala förvaltningarna, får stort fokus. Det politiska intresset för bostadsfrågan kan delvis förklaras av det stora hyresbeståndet i de båda städerna och det mer marknadsrelaterade hyressättningsystemet. I tider av god ekonomisk utveckling stiger hyrorna, vilket påverkar stora delar av väljarkåren, och därför har politikerna också starka incitament att ägna tid och kraft åt bostadspolitikerna. Vidare, då både Berlin och Hamburg inte bara är städer utan även delstater i den tyska federationen med stora befolkningar och en relativt stor lokaldemokrati finns också ett behov av samordning mellan stadsdelsförvaltningarna. Koordinationen sker genom kommunala nybyggnadscenter som har överblick över all nyproduktion i respektive stad och vars uppgift är att främja bostadsbyggandet, bl.a. genom att lokalisera byggbar mark och förbereda den för byggnation, se till att alla intressenter i bostadsbyggandet får den information de behöver för att kunna delta, se till att offentliga intresseavvägningar görs inom rimlig tid och att lösa tvister mellan stadens olika förvaltningar eller staden och projektutvecklare. Det kommunala markägandet har samlats under en förvaltning, markanvisningspolicyn har en tydlig prioriteringslista och värderingen och fördelningen sker med en hög grad av transparens.

När det gäller stadsplanering har städerna tagit på sig en rad åtgärder för att öka planeringskapaciteten, bl.a. förbättrad översiktsplanering, ekonomiska incitament till stadsdelarna kopplade till antalet färdigställda detaljplaner, standardiserade exploateringsavtal och rekrytering av ny personal. Båda städerna använder sig också av inkluderande bostadsbyggande, ett instrument som förutsätter en viss andel bostäder riktade till hushåll med lägre inkomster inom i övrigt marknadsbaserade projekt (se vidare avsnitt 3.4.).

När det gäller markanvisning har de tyska städerna en annan utgångssituation än de svenska storstäderna då de inte har några mer omfattande markinnehav. Som exempel kan nämnas att Berlin äger ca 10 % av den mark som är tillgänglig för bostadsbyggande (Berlin 2013), medan motsvarande siffra i Stockholm är 70–80 % (Caesar 2015). Markanvisningen av den mark som finns görs därför på ett betydligt mer riktat sätt. Fram till 2013 såldes all mark i Berlin till högstbjudande med det uttalade målet att ge ett bidrag till stadens dåliga ekonomi. Då staden 2014 återigen hade en balanserad ekonomi (dock med hjälp av utjämningsystemet mellan delstaterna) beslutades en ny prioritering i markanvisningen. Den kommunala mark som finns tillgänglig för bostadsbyggande ska nu i första hand fördelas till de kommunala bostadsbolagen i projekt som fyller gap i bostadsutbudet och därmed hjälper till att minska bostadsbristen, i andra hand har kooperativa bostadsutvecklare (*Wohnungsbaugenossenschaften*) och i tredje hand privata projektutvecklare möjlighet att köpa marken. Direktanvisningar till privata projektutvecklare sker aldrig p.g.a. den bristande transparensen i ett sådant förfarande och därtill kopplad korruptionsrisk. I Hamburg anvisas all kommunal mark genom koncepttävlingar där kon-

cept och pris viktas 70/30. 30 % av bostäderna förväntas falla inom det sociala bostadsbyggandet (subventionerade bostäder som fördelas med hjälp av ett inkomsttak och en behovsbedömning) och 10 % förväntas kunna reserveras för av kommunen prioriterade hushåll.

För en översikt över subventionsprogrammen i de båda städerna hänvisas till avsnitt 3.1.3.

Avslutningsvis kan det konstateras att både Hamburg och Berlin nått de uppsatta bostadsbyggnadsmålen och justerat dessa uppåt efter hand. I vilken mån utfallet beror på det goda marknadsläget respektive på bostadsallianserna och den tydliga bostadspolitiken är omöjligt att avgöra med tillgängliga data. Det kan dock anses troligt att de införda åtgärderna ökat utbudselasticiteten och därmed bidragit till att en större volym bostäder kunnat byggas. Vidare har de riktade åtgärderna bidragit till ett identifierbart antal tusen lägenheter reserverade för hushåll med lägre inkomster.

#### 3.4. INKLUDERANDE BOSTADSBYGGANDE

Under de senaste decennierna har bostadspolitiken i många europeiska länder genomgått ett skifte bort från offentligt dominerad bostadsproduktion och utbudssubventioner till mer marknadsbaserat bostadsbyggande baserat på privat kapital och i viss mån efterfrågebaserade subventioner (Gibb 2011; Marom & Carmon 2015). Detta skifte har inspirerat ett sökande efter nya institutioner som passar in i det nya institutionella landskapet. Ett sådant instrument är inkluderande bostadsbyggande. Inkluderande bostadsbyggande tillämpas i dag i en rad europeiska länder, bl.a. Nederländerna och Tyskland, och i viss mån även i Danmark och Österrike. I Sverige prövas modellen bl.a. i Frihamnen i Göteborg, dock med vissa specifikt svenska förtecken.

Termen inkluderande bostadsbyggande (*inclusionary housing, inclusionary zoning*) summerar kommunala initiativ för att inkludera bostäder riktade till hushåll med lägre inkomster inom i övrigt marknadsbaserade projekt genom exploateringsrestriktioner. Denna typ av exploateringsmodell utvecklades i USA under 1970-talet och har via övriga engelsktalande länder i västvärlden spridit sig i Europa under 2000-talet. Initiativet har två mål, dels att utöka bostadsbeståndet i de lägre hyres- och prissegmenten, dels att främja socialt blandade bostadsområden. Policyn är riktad till privata projektutvecklare och ses som ett komplement eller en ersättning för offentligt producerade bostäder. Vidare har det setts som ett instrument för kommuner att dra fördel av stigande markpriser på starka bostadsmarknader (Schuetz et al. 2009).

Flertalet av de större tyska städerna som München och Hamburg, men även flera medelstora, som t.ex. Heidelberg, har utvecklat modeller för inkluderande bostadsbyggande. Som exempel kan nämnas Stuttgarts policy för inkluderande stadsplanering som infördes 2011. Enligt policyn ska 20 % av den bostadsyta som byggs i staden vara subventionerade bostäder med reglerade hyror eller priser som under 15 år är reserverade för hushåll med låga inkomster eller medelinkomster. Policyn omfattar främst hyresrätter men också småhus med äganderätt och berör både privat och offentligt ägd mark. Barnfamiljer och pensionärer identifieras som prioriterade målgrupper. Projektutvecklarna ges en rad incitament

för att delta i projektet, bl.a. mark till reducerade priser, rätt att bygga marknadsprissatta lägenheter i delar av projektet och prioritet i planprocessen. De reducerade hyresnivåerna är direkt kopplade till ett subventionspaket. Bland de tyska städerna har det utkristalliserats en överenskommelse om att begränsa projektutvecklarnas ekonomiska åtaganden till två tredjedelar av den planeringsrelaterade markvärdestegringen, vilken ska täcka plankostnader, grönytor och teknisk och social infrastruktur, inklusive de bostäder med lägre hyror eller priser som ingår i modellen för inkluderande bostadsbyggande. Utfallet av bostäder varierar därför från projekt till projekt.

Trots sin tradition av en generell bostadspolitik valde Nederländerna 2008 att implementera inkluderande bostadsbyggande genom lagstiftning. Den nederländska staten har som mål att 30 % av nyproduktionen ska vara sociala bostäder (jämför avsnitt 3.1.2.) (Buitelaar & de Kam 2012). Mark för denna typ av exploatering har traditionellt tillhandahållits av kommunerna till administrativt satta priser. En ökande konkurrens om mark och därmed sammanhängande svårigheter att säkerställa mark till sociala bostäder ledde till att intresseorganisationerna för de bostadsföreningar som tillhandahåller sociala bostäder talade för och fick gehör för ett införande av inkluderande bostadsbyggande (ibid.).

I den planlagstiftning som infördes 2008 har kommunen möjlighet att reservera mark för sociala hyresbostäder och för sociala ägda bostäder med fastställda maxhyror och maxpriser. Kommunen fastlägger en bindande översiktsplan. I de områden inom planen som reserveras för bostäder har kommunen möjlighet att fastlägga hur stor andel av den nya bebyggelsen som ska utgöra sociala hyresbostäder respektive sociala ägda bostäder. I de efterföljande detaljplanerna kan detaljeringsgraden bli högre inklusive t.ex. ett bestämt antal sociala lägenheter i ett visst läge. I praktiken sker planeringen i dialog mellan kommunen och projektutvecklaren, t.ex. en social bostadsförening, och detaljplanen tenderar att vara en konfirmation av en överenskommelse snarare än en guide i förhandlingarna (ibid.).

Liksom i Tyskland finns i Österrike möjligheten för kommunerna att ställa krav på byggande av teknisk och social infrastruktur i exploateringsavtal (ÖROK 2014). Lagstiftningen faller inom delstaternas befogenhet och ser därför olika ut i olika delar av landet och har olika lång historia, t.ex. införde Salzburg möjligheten redan 1992 medan Wien avvaktade till 2014. Användande av exploateringsavtal inte bara för att finansiera teknisk och offentlig social infrastruktur (t.ex. förskolor) utan också för att få fram sociala bostäder är dock relativt nytt (ibid.). Metoden har diskuterats djupgående utifrån perspektiv på bl.a. legalitet, likabehandling av investerare, egendomsskydd och transparens. Som exempel kan nämnas att Salzburgs modell tidigare inte bedömdes vara i överensstämmelse med konstitutionen. I Wien har endast en handfull projekt realiserats sedan modellen infördes 2014 och initiativet är mycket omdiskuterat (Bauforum 2017). I Salzburg, som har den äldsta modellen i Österrike, varierar utfallet kraftigt över tid. Exploateringsavtal tecknade 2015 innehöll 15 lägenheter, 2016 615 och 2017 0, att jämföra med en total bostadsproduktion 2004–2016 om 450–900 lägenheter årligen (Salzburg 2018). En utredning med förtydliganden kring de legala aspekterna är under utarbetande vid Tekniska universitetet i Wien.

Efter en ändring av planlagstiftningen 2014 finns även i Danmark möjligheten att kräva upp till 25 % sociala bostäder (*almene boliger*) vid planläggning av nya bostäder. Metoden har debatterats livligt men har ändå behållits trots skiftande politisk majoritet. Då de kostnadsbaserade hyrorna leder till relativt höga hyror i nyproduktionen har metodens mål att tillgodose bostadsbehov även för mindre resursstarka hushåll ifrågasatts, särskilt i Köpenhamn (Skovgaard Nielsen 2017).

I en nederländsk studie av ett flertal länders policier för inkluderande bostadsbyggande pekar de Kam et al. (2014) på att valet att implementera inkluderande bostadsbyggande beror på attraktiviteten, effektiviteten, kostnaden, acceptansen för och lättheten att genomföra alternativa policyinstrument. Författarna antar att inkluderande bostadsbyggande har högre relevans i länder med mindre budgetar för offentlig bostadsproduktion och mindre offentlig kontroll i exploateringsprocessen, då bostadsbyggandet då förväntas vara mer marknadsdrivet och resultatet mer segregerat.

Omfattningen av det kommunala markinnehavet är en avgörande faktor när det gäller nödvändigheten att införa inkluderande bostadsbyggande. De tyska städerna har ett begränsat markinnehav och därmed också begränsade möjligheter att finna alternativa vägar, inklusive att hitta billigare mark för kommunal produktion. I Nederländerna var den bristande tillgången på billigare mark lämplig för byggande av sociala bostäder den avgörande faktorn för införandet av inkluderande bostadsbyggande. Även i Österrike är markfrågan central. I detta sammanhang bör man ha i åtanke att situationen i många, men inte alla, svenska kommuner ser annorlunda ut med ett omfattande kommunalt markinnehav.

Vidare beror acceptansen och samhällets stöd för modellen på hur väl den tillser att de lägenheter som skapas också går enkom till den tänkta målgruppen och att den sociala effekten av fördelningen behålls över en rimlig tidsperiod (ibid.).

En tysk utvärdering av ett flertal tyska städers modeller för inkluderande bostadsbyggande visade bl.a. att offentliga subventioner var en förutsättning för modellen och att social mix uppnås, men att påverkan på den sociala mixen i omkringliggande områden inte kunnat fastställas och att det inte är ett verktyg för integration. Vidare pekar författarna på att tillräcklig planeringskapacitet inom kommunen är nödvändig då det är en dialogbaserad modell och att regionalt samarbete i storstadsområden är nödvändigt för effektiv implementering (Drixler et al. 2014).

Forskning från England och USA visar att utfallet av modeller för inkluderande bostadsbyggande varierar kraftigt över tid beroende på konjunkturutvecklingen och den politiska viljan att implementera sådan policy (Calavita & Mallach 2010; Mulliner & Maliene 2013). Det är troligt att detta också är relevant för de här studerade länderna.

## 4. De beskrivna bostadspolitiska instrumenten i en svensk kontext

Nedan diskuteras hur de bostadspolitiska instrument som beskrivits ovan passar in i den svenska kontexten och eventuellt skulle kunna användas inom ramen för det svenska bostadssystemet.

### 4.1. OFFENTLIGT UNDERSTÖTT BOSTADSBYGGANDE FÖR LÅG- OCH MEDEL-INKOMSTTAGARE

I de studerade länderna finns, som beskrivits ovan, olika modeller för byggande av subventionerade bostäder. Gemensamt för dessa modeller är att någon form av behovs- och inkomstprövning görs innan ett hushåll får tillgång till bostaden. Även om de modeller som gäller i de här studerade länderna har generösa tolkningar av vilka som är i behov och har relativt höga inkomsttak så gäller det inom samtliga modeller att de inte är öppna för alla, vilket avviker från det svenska generella bostadssystemet. Samtliga modeller skapades ursprungligen för att ge arbetare och lägre tjänstemän goda bostäder, men gradvis har även andra grupper släppts in, i olika grad även de med riktigt låga inkomster och delvis med en social problematik. I samtliga länder förs en diskussion kring vilka målgrupper den sociala bostadssektorn ska vara till för, för de ursprungliga målgrupperna eller för de hushåll som i dagsläget är mest utsatta på bostadsmarknaden. Vidare förs en diskussion kring kostnaderna för systemen och kring de inlåsnings effekter och andra negativa sidoeffekter de skapar. Den sociala mixen i bostadsområdena är dock en fråga som generellt står högt på agendan och hanteras med stor medvetenhet inom nyproduktionen.

Den grundläggande principen i det rådande svenska bostadssystemet är ”bra bostäder till alla” (den generella bostadspolitiken). Särlösningar för vissa grupper är tänkta som korttidslösningar till dess att hushållet återigen kan få sitt bostadsbehov uppfyllt inom ramen för det generella systemet och ges endast restriktivt. Den främst använda särlösningen är sociala kontrakt på upp till två år och ges i första hand till hushåll med en social problematik i kombination med låga inkomster. För hushåll utan större social problematik men med lägre inkomster utgörs stödet av bostadsbidrag i den mån hushållet är berättigat till det. På senare år har antalet hushåll som uppsöker socialförvaltningarna endast för att de inte kan få en bostad ökat markant (Socialstyrelsen 2017).

Det ökande trycket på den billigare delen av bostadsbeståndet under senare år och ökande kostnader för sociala kontrakt har lett till en debatt om möjliga nya lösningar. I samband med den stora invandringen under 2014–2015 föreslog Boverket införande av någon form av sociala bostäder även i Sverige (Boverket 2016). Förslaget fick dock inte gehör, främst p.g.a. motstånd mot inkomstprövning. De subventioner till bostadsbyggande som finns i Sverige i dag riktas till unga och omfattar inga formella behovs- eller inkomstprövningar. Även de utökade subventioner till byggande som diskuteras förväntas inte bli uttalat riktade till ekonomiskt svagare grupper, utan för att bevara den generella bostadspolitiken accepteras att subventionerade lägenheter även går till hushåll utan behov

eller lägre inkomster i förhoppningen att målet om social mix i bostadsområdena då uppnås.

Mot bakgrund av en kraftigt ökande befolkning, en ökande andel som har sämre ekonomiska villkor och ett potentiellt minskande bostadsbyggande parat med stora kostnader för kommunerna är det dock troligt att frågan om billigare bostäder för låg- och medelinkomsttagare inte kommer att sluta diskuteras innan den blivit ordentligt utredd. För att kunna analysera om sociala bostäder skulle kunna vara en ekonomiskt effektiv och socialt hållbar lösning behöver dock en rad frågor besvaras, bl.a.: 1) Vilken bedömning görs av behovet av billigare bostäder de närmaste åren och vilken volym av bostäder skulle därmed bli aktuell? 2) Vilka gångbara alternativ finns för att tillgodose detta behov? 3) Skulle den här typen av subventionerat bostadsbyggande bättre kunna möta de behov som finns än de nuvarande eller alternativa lösningarna? 4) Vad skulle en subventionsmodell kosta i jämförelse med de lösningar som finns i dag?

Relaterat till de olika modeller av sociala bostäder som utvärderas vore det också nödvändigt att svara på ytterligare tankeväckande frågor: a) För vilka målgrupper skulle bostäderna vara? b) Vilka urvalskriterier skulle användas? c) Vilken typ av enhet skulle eventuellt bygga och förvalta bostäderna? d) Hur skulle de finansieras? e) Hur skulle den sociala mixen lösas i praktiken? f) Hur undviks inlåsnings effekter och missbruk i den mån det är möjligt inom den valda modellen?

#### 4.2. INKLUDERANDE BOSTADSBYGGANDE

Målen i de kontinentaleuropeiska modellerna och den svenska modellen av inkluderande bostadsbyggande är desamma, att öka utbudet av billigare bostäder och att skapa socialt blandade bostadsområden. Tillämpningen skiljer sig dock åt på några grundläggande punkter som är avgörande för behovet av modellen och utfallet av den då den tillämpas. I detta sammanhang bör det dock påpekas att de kontinentaleuropeiska modellerna funnits under längre tid, medan den svenska modellen består av pilotprojekt som är tänkta att utvecklas över tid.

De två grundläggande skillnaderna i tillämpningen av inkluderande bostadsbyggande mellan Sverige och de studerade länderna är att markåtkomst är den viktigaste frågan i en kontinentaleuropeisk kontext, medan det kommunala markinnehavet är stort i Sverige, samt att de producerade bostäderna reserveras för låg- och medelinkomsttagare i de kontinentaleuropeiska länderna, medan den svenska modellen för fördelning är under diskussion. Vidare dominerar i nuläget offentliga aktörer i Sverige, medan modellen i huvudsak riktas mot privata projektutvecklare i de flesta andra länder.

I en svensk kontext väcker modellen därmed en grundläggande fråga: Behövs den här typen av modell i kommuner med ett stort kommunalt markinnehav, planmonopol och finansiellt starka kommunala bostadsbolag? Eller finns det andra snabbare sätt att öka bostadsutbudet i de lägre hyressegmenten? I fallet Göteborg har de kommunala bolagen direktiv att kraftigt öka sin bostadsproduktion. Om det inte finns goda argument emot, skulle de kommunala bolagen kunna tillåtas att direkt utveckla bostäder med lägre hyra, kanske i fler lägen än det nu aktuella, utan att



delta i modellen för inkluderande bostadsbyggande, som till sin natur är relativt komplicerad och kräver längre förhandlingar. På så sätt skulle med stor sannolikhet fler billigare lägenheter kunna byggas på kortare tid. Om man ändå väljer att använda modellen för inkluderande bostadsbyggande skulle då fokus uteslutande kunna ligga på att testa vad som är möjligt att åstadkomma i relationen till de privata projektutvecklarna.

En ytterligare grundläggande fråga är hur målgrupperna definieras i en svensk kontext. Vilka typer av hushåll är det främst som modellen är tänkt att underlätta för? Och hur når man målgrupperna med eller utan inkomsttak? Modellens legitimitet över tid kommer troligtvis att vara beroende av att den verkligen blir en dellösning av bostadsbristen för hushåll med lägre inkomster och att en önskvärd social mix åstadkoms. Vidare behövs åtgärder för att minimera inlåsnings effekter och missbruk av modellen efter det att lägenheterna fördelats.

I ljuset av utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden bör också avslutningsvis nämnas att modellen är läges- och konjunkturberoende, vilket gör att man bör ha realistiska förväntningar på utfallet i olika geografier och marknadslägen. Modellens påverkan på den totala byggvolymen är också något som diskuteras i olika europeiska länder. Här kan konstateras att många projektutvecklare upplever att modellen minskar incitamenten att delta i bostadsproduktionen, medan andra, främst i lågprissegmenten, ser modellen som en positiv konkurrenshämmande åtgärd som främjar deras affärsidé.

#### 4.3. REFORM AV DET INSTITUTIONELLA RAMVERKET MED DET SERIELLA BOSTADSBYGGANDET SOM EXEMPEL

Regelverket kring bostadsbyggande har under en längre tid varit förmål för reform i Sverige. Ett antal statliga utredningar har lett till en intensiv publik diskussion och genomförda förändringar. Det finns en blocköverskridande politisk konsensus om att reformarbetet bör fortgå. Vilken inriktning och intensitet arbetet bör ha kan dock skilja sig åt mellan partierna. Även i många kommuner har förändringar gjorts för att underlätta bostadsbyggande, ett arbete som förväntas fortgå. När det gäller bostadsförsörjningen för låg- och medelinkomsttagare bedöms kommunernas agerande vara viktigare än statens.

Den förenklade bygglovgivning för seriella bostadskoncept som nu utreds i Sverige är ett steg mot mer förutsägbara investeringsförutsättningar och en snabbare bygglovsprocess så att fler bostadsprojekt kan bli genomförbara. Kommunernas prioriteringar när det gäller stadsutvecklingens inriktning och befolkningens bostadssituation kan dock antas ha mer avgörande effekt på vilken omfattning det seriella bostadsbyggandet slutligen får i olika kommuner.

#### 4.4. KOMMUNAL BOSTADSBYGGNADSSTRATEGI

Beskrivningen ovan av Hamburgs och Berlins bostadsbyggnadsstrategier visar på den bredd av åtgärder som kan göras med hjälp av de traditionella bostadspolitiska instrumenten organisation, stadsplanering, markanvisning och subventioner. Vidare ges också en bild av de avväganden som måste göras baserat på den enskilda stadens ekonomi. Då de svenska och tyska bostadssystemen och exploateringsprocesserna till stor del

liknar varandra finns direkta paralleller att dra mellan de stora städernas möjligheter att förändra strukturen på bostadsbeståndet. Den största skillnaden mellan Berlin och Hamburg och de svenska storstäderna finns inom området organisation.

I Sverige leds bostadspolitiken på nationell och ofta även på kommunal nivå av mindre partier som kan ha svårt att driva igenom sin politik. Mycket få mer inflytelserika politiker driver aktivt och långvarigt bostadsfrågan. Detta kontrasterar tydligt mot situationen i de tyska städerna där tunga politiker har starka incitament att engagera sig i bostadsfrågan och även använder den i valrörelser. Kanske kunde en större förståelse hos svenska politiker av bostadssituationen i Sverige i dag och dess inverkan på samhällsutvecklingen och den offentliga ekonomin leda till en omprioritering i politiskt fokus.

Bostadsallianserna i Hamburg och Berlin ger en möjlighet att formulera gemensamma mål för politik och bransch samt konkreta åtgärder som leder till ett ökat bostadsbyggande. I Sverige finns i många fall goda kontakter mellan kommuner och projektutvecklare på projektnivå och i vissa fall även på en mer övergripande nivå, i andra fall är informationsutbytet mindre effektivt. De bostadsallianser som skapats i de tyska städerna har fördelen att kommunen och ett brett spann av projektutvecklare får ett gemensamt forum för informationsutbyte som inte är direkt kopplat till enskilda projekt. Olika typer av projektutvecklare av olika storlek har möjlighet att på lika villkor förmedla sin bild av verkligheten, vilket ger politikerna en bredd i insikten om olika lösningar. Konkreta att-göra-listor som alla parter bidrar till och årlig uppföljning av utfallet ger goda möjligheter att utveckla en effektiv politik.

## 5. Slutord

Bostadspolitiska instrument kopplade till nyproduktionen kan, som nämnts ovan, delas upp i generella utbudsstimulerande åtgärder och åtgärder som främjar bostadsbyggande som är direkt riktat till låg- och medelinkomsttagare.

Generella utbudsstimulerande åtgärder har som mål att inte bara öka bostadsproduktionen utan också att sänka tröskeln för när en projektutvecklare är beredd att börja producera bostäder som riktar sig till hushåll med lägre inkomster. Generella utbudsstimulerande åtgärder har två fördelar jämfört med riktade åtgärder: de offentliga utgifterna respektive den offentliga riskexponeringen minimeras och eventuella inlåsnings effekter och andra skevheter som kan skapas vid reglering och subventionering undviks. I ett flertal länder har därför stat och kommun genomfört de generella utbudsstimulerande åtgärder som de anser vara acceptabla, så att så många hushåll som möjligt av egen kraft kan hitta en bostad på marknaden och så att de potentiellt negativa effekterna av riktade åtgärder minimeras. De här beskrivna exemplen på utbudsstimulerande åtgärder, Berlins och Hamburgs bostadsbyggnadsstrategier och reform av det institutionella ramverket, visar på den bredd av åtgärder som står till buds men också på behovet av att genomföra en omfattande och koordinerad palett av åtgärder för att få ett tydligt genomslag på marknaden.

Även om generella utbudsstimulerande åtgärder har potential att bredda det antal hushåll som har möjlighet att efterfråga nyproduktion, förutsätts att hushållet har möjlighet att generera en viss betalningsström. För de hushåll vars inkomst inte är tillräckligt stor för att kunna generera en betalningsström motsvarande det rådande marknadsläget, krävs dock riktade åtgärder, i det fall det offentliga anser det lämpligt att dessa hushåll ska kunna efterfråga eller bli anvisade nyproduktion. Rapporten visar på hur det i Danmark, Nederländerna, Tyskland och Österrike använts verktyg för att tillgodose dessa hushålls bostadsbehov i form av ett socialt bostadsbestånd och strategier för att sociala bostäder ska inkluderas även i den i övrigt marknadsstyrda nyproduktionen. De riktade åtgärderna är i samtliga här studerade länder föremål för diskussion med avseende på kostnader, fördelningseffekter och skevheter t.ex. i form av inlåsnings effekter. Segregation är dock en mindre fråga i nyproduktionen då denna varit i fokus under lång tid och modeller för att undvika segregation utarbetats.

## Referenser

- Albus, J. och Drexler, H. 2017. "Prefab MAX – Die potentiale vorgefertigter Konstruktionssysteme im kostengünstigen Wohnungsbau". I: *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*. Bielefeld: transcript Verlag.
- Andersen, H. S. 2017. *Udviklingen i boligsituationen i København og nybyggeriets virkninger*. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet (SBI 2017:15).
- Ahnfeldt-Møllerup, M. 2011. "Modernismen i Tyskland". I: Caldenby C., Nygaard E. (red.) *Arkitekturteoriernas historia*. Stockholm: Formas, s. 243–259.
- Bauforum. 2017. Städtebauliche Verträge: Der Pakt mit dem Investor. <https://www.bauforum.at/architektur-bauforum/staedtebauliche-vertraege-der-pakt-mit-dem-investor-144215>
- Bengtsson, B. 1992. *Bostadsbrist – på marknaden och i politiken*. Gävle: Statens Institut för Byggnadsforskning.
- Berlin. 2013. Konzept zur 'Transparenten Liegenschaftspolitik' für Berlin. Berlin: Berliner Senatsverwaltung.
- Berlin. 2014. Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin. Berlin: Berliner Senatsverwaltung.
- Bernhardt, C. & Vonau, E. 2009. "Zwischen Fordismus und Sozialreform: Rationalisierungsstrategien im deutschen und französischen Wohnungsbau 1900-1933". *Studies in Contemporary History* 6:230–254.
- Boverket. 2015. *Behov av bostadsbyggande*, rapport 2015:18. Karlskrona: Boverket.
- Boverket. 2016. *Den sociala bostadssektorn i Europa, jämförelser mellan sex EU-länder*, rapport 2016:16. Karlskrona: Boverket.
- Buitelaar, E. och de Kam, G. 2012. "The Emergence of Inclusionary Housing: Continuity and Change in the Provision of Land for Social Housing in the Netherlands". *Housing, Theory and Society*, 29:1, 56-74.
- Caesar, C. 2015. "Municipal Landownership and Housing in Sweden - Exploring links, supply and possibilities". Doktorsavhandling. Stockholm: KTH.
- Calavita, N. & Mallach, A. 2010. *Inclusionary housing in international perspective: Affordable housing, social inclusion, and land value recapture*. Cambridge MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Czischke, D. & van Bortel, G. 2018. "An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and the Netherlands". *Journal of Housing and the Built Environment*.
- DN. 2018. Så har Wien löst bostadskrisen- nästan alla får en billig hyresrätt (den 9 april 2018).
- Drixler, E., Friesecke, F., Kötter, T., Weitkamp, A. & Weiß, D. (2014). *Kommunale Bodenpolitik und Baulandmodelle – Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Eine vergleichende Analyse in deutschen Städten*. DVW Band 76/2014.
- Droste, C. & Knorr-Siedow, T. 2014. "Social housing in Germany". I: Scanlon, K., Whitehead, C. & Fernández Arrigoitia, M. (red.). *Social Housing in Europe*. Oxford: RICS Research, s.183–204.

- Elsinga, M. & Wassenberg, F. 2014. "Social housing in the Netherlands". I: Scanlon, K., Whitehead, C. & Fernández Arrigoitia, M. (red.). *Social Housing in Europe*. Oxford: RICS Research, s.25–42.
- Glaeser, EL. & Gyourko, J. 2003. "The Impact of Building Restrictions on Housing Affordability". *FRBNY Economic Policy Review*, June 2003, s. 21–39.
- Goulding, JS, Pour Rahimian, F., Arif, M. & Sharp, MD. 2015. "New offsite production and business models in construction: priorities for the future research agenda". *Architectural Engineering and Design Management*, 11:3, 163–184.
- Gibb, K. 2011. "Delivering new affordable housing in the age of austerity: housing policy in Scotland". *International Journal of Housing Markets and Analysis*, vol. 4, nr 4, s. 357–368.
- Granath Hansson, A. 2017a. *Institutional prerequisites for affordable housing development: A comparative study of Germany and Sweden*. Doktor-savhandling. Stockholm: KTH.
- Granath Hansson, A. 2017b. City strategies for affordable housing: the approaches of Berlin, Hamburg, Stockholm, and Gothenburg. *International Journal of Housing Policy*, DOI 10.1080/19491247.2017.1278581.
- Hamburg. 2011. Bündnis für das Wohnen. Hamburg: Freie und Hansestadt Hamburg.
- Hulchanski, JD. 1995. "The concept of housing affordability: six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio". *Housing Studies*, 10(4): s. 471–491.
- de Kam, G., Needham, B. & Buitelaar, E. 2014. "The embeddedness of inclusionary housing in planning and housing systems: Insights from an international comparison". *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, 389–402.
- Köpenhamns kommun. 2014. Utlejningsavtale Aftale mellem Københavns Kommune og BL – Danmarks Almene Boliger, 1. kreds om rammer for udlejning af almene boliger i perioden 1. januar 2015 -31. december 2018, dokumentnr. 2014-0142218-1. Köpenhamn: Köpenhamns kommun.
- Köpenhamns kommun. 2016a. Utmøtning af grundkapital till almene boliger. Köpenhamn: Köpenhamns kommun.
- Köpenhamns kommun. 2016b. Boliger till flygtninge i København – Boligplaceringsaftalen. Köpenhamn: Köpenhamns kommun.
- Köpenhamns kommun. 2018. Regulering af maksimumsbeløb for støttet boligbyggeri pr. 1. januar 2018. Köpenhamn: Köpenhamns kommun.
- Lessing, J. 2015. *Industrialised house-building: Conceptual orientation and strategic perspectives*. Doktorsavhandling. Lund: Lund University.
- Lindelöw, H., Stehn, L., Lessing, J. & Engström, J. 2015. *Industriellt husbyggande*. Lund: Studentlitteratur.
- Marom, N. & Carmon, N. 2015. "Affordable Housing Plans in London and New York: Between Marketplace and Social Mix". *Housing Studies*, vol. 30, nr 7, s. 993–1015.
- Mulliner, E. and Maliene, V. 2013. "Austerity and reform to affordable housing policy". *Journal of Housing and the Built Environment*, 28, s. 397–407.

- Reinprecht, C. 2014. "Social housing in Austria". I: Scanlon, K., Whitehead, C. & Fernández Arrigoitia, M. (red.). *Social Housing in Europe*. Oxford: RICS Research, pp.61-74.
- Reinprecht, C. 2017. "Kommunale strategien für bezahlbaren Wohnraum Das Wiener Modell oder die Entzauberung einer Legende". I: Schöning, Kadi, Schipper, *Wohnraum für alle? Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur*, s. 213-230. Bielefeld: transcript Verlag.
- Salzburg. 2018. Listor över färdigställda lägenheter och förekomsten av exploateringsavtal innehållande sociala bostäder i planerade projekt tillhandahållna av Salzburg stad i april 2018.
- Schuetz, J., Meltzer, R. & Been, V. 2009. 31 Flavors of inclusionary zoning: Comparing policies from San Francisco, Washington, DC and suburban Boston. *Journal of the American Planning Association*, 75(4), 441-456.
- Socialstyrelsen. 2017. *Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Skovgaard Nielsen, R. 2017. "The Danish social housing sector: recent changes and future challenges". *Critical Housing Analysis*, 4:1:142-149.
- Veidekke. 2017. *Sverige sämst i klassen: Svensk bostadspolitik i jämförelse med andra länder*. Stockholm: Veidekke.
- Vestergaard, H. & Scanlon, K. 2014. "Social housing in Denmark". I: Scanlon, K., Whitehead, C. & Fernández Arrigoitia, M. (red.). *Social Housing in Europe*. Oxford: RICS Research, s. 77–90.
- Worthington, AC. (2012) "The quarter century record on housing affordability, affordability drivers, and government policy responses in Australia". *International Journal of Housing Markets and Analysis*, vol. 5, nr 3, s. 235–252.
- ÖROK. 2014. "Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“". Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK).



