

Prenumerationserbjudande!

Prova tre nummer för 99 kr
pren@husbyggaren.se



Husbyggaren BYGG ■ EL ■ VVS ■ ANLÄGGNING
SBR | SVENSKA BYGGINGJÖRERS RIKSFÖRBUND

Att skifta samtalen om bostadssituationen till en kreativt laddad diskussion och ett kollektivt idéarbete har många vinnare.

Bristen på bostäder har blivit ett argument för flyktingmotståndare. Det är något som bostadsbyggare och samhällsplanerare behöver förhålla sig till. De flesta med inblick i bostadssituationen vet att det inte är vårt flyktingmottagande som orsakar att efterfrågan på bostäder är högre än utbudet.



Foto: Shutterstock

För några år sedan var situationen inte särskilt olik dagens, fast då berodde bristen på bostäder på att fler bostäder inte blev byggda. Det berodde inte heller då på flyktingmottagningen. Argumentationen gror på olika sätt på olika håll. Det kan vara en gymnasist i Linköping som efter ett föredrag jag håller kommer fram till mig och säger att det som oroar honom med Sveriges flyktingmottagning är att han nu inte kommer kunna flytta till Stockholm för att studera, som han hade tänkt. Det kan vara en kommundiensteman i en mindre Norrlandskommun som säger att de inte kan ta

emot fler flyktingar än de gör eftersom det inte finns tillräckligt med bostäder.

Min erfarenhet ger vid handen att marknaden har och kommer alltid att föredra överskott på efterfrågan framför överskott på utbud. Om norrlandskommunen ökar sin befolkning med 100 invånare kommer det aldrig att byggas bostäder för 100. Som mest för 90. Men ökar invånarantalet kommer det också att byggas fler bostäder. Det är inte av en magisk tillfällighet som både antalet påbörjade och färdigställda bostäder var högre än på 20 år i Sverige 2016, samma år som befolkningsökningen var högre än den varit på 20 år. Eller att befolkningsökningen, plus 144 000, precis som tidigare år ligger något högre än antalet

personer som kan tänkas rymmas i de 57 000 färdigställda bostäderna.

Jag svarar killen i Linköping att det antagligen inte är så att flyktingmottagningen gör det svårare för honom att flytta till Stockholm. Ställer han sig i Stockholms stads bostadskö finns studentbostäder för honom att hugga på, liksom han kommer att möta olika erbjudanden om boenden riktade till just hans åldersgrupp och situation. Han kommer sannolikt att ha lättare att få hyra en lägenhet eller ett rum i andra hand i Stockholms innerstad än de han identifierat som sina konkurrenter på bostadsmarknaden.

När jag träffar honom har jag precis varit på ett av de boenden som en av Stockholms

» kranskommuner ordnat för sina kommun-placerade, alltså de som fått uppehållstillstånd och anvisats till att bo i en särskild kommun. Boendet påminner om ett vandrarhem, där de som fått en bostad där delar sovrum med någon som de inte känner sedan tidigare eller kunnat välja att bo eller inte bo med. Dusch, toalett, kök och matsal delar de med alla andra på boendet, ett femtiotal personer. När jag hälsar på en vän till mig som bor där, måste jag anmäla och skriva in mig hos de två vakterna som möter mig vid ingången. Och jag får inte stanna längre än till klockan 21.00. Frågan är om killen i Linköping ens skulle vilja leva så?

Kommuntjänstemannen i Norrland börjar först prata om att själva mottagandet har varit svårt. När vi resonerade kring hur det med bättre planering och framförhållning hade kunnat fungera bättre, kom han in på att det var hög arbetslöshet. Och när vi resonerade kring vägar framåt i den frågan berättade han att det ändå inte skulle finnas bostäder till de som kom. Vi pratar om en av det antal mindre kommuner i Sverige som de senaste åren haft som sitt största problem att befolkningen minskat och tillväxten därmed hamnat i en negativ spiral. Som under tioalets första år åkte ner till utflyttarmässor i Holland för att locka folk från Nederländerna att flytta till dem.



Foto: Migrationsverket

VAD KAN BRANSCHEN GÖRA FÖR ATT ÖKA FÖRSTÅELEN

Det finns några saker i detta som byggherrar, fastighetsägare och planerare kan bidra med i det här läget. Det är viktigt att synliggöra tydliggöra bostadsbyggandets mekanismer - vad byggandet av bostäder beror på och till vilken grad det är kopplat till antalet flyktingar vi tar emot. Att en region som Stockholm, med 2,3 miljoner invånare, får 37 000 nya invånare innebär inte att nitton-åringar från andra delar av Sverige kommer

att bli snuvade på möjligheten att plugga i Stockholm. Eller att en kommun som ökar sin befolkning också kommer att öka sitt bostadsutbud - så småningom. Ingen exakt koordination av jobb, bostäder och annan infrastruktur har någonsin skett i något



I kvarteret Marman vid Årstaberger planerar Familjebostäder för 220 nya hyresrätter. Möjlig byggstart hösten 2018 med inflyttning 2020.

samhälle. Något av detta har alltid kommit före och något efter. I vissa fall som i de tidiga ABC-förorterna eller senare Västra hamnen och Hammarby sjöstad har infrastrukturen kommit först och invånarna sedan, vanligare har det omvända varit. Och även när all infrastruktur på förhand planerats har det inte nödvändigtvis klaffat. Karaktären på inflyttarna kan ha blivit annorlunda än på förhand gissat, det är sällan särskilt noga kalkylerat och skolor eller utbud av service missriktat. Det är samhällets och marknadens natur att denna växelverkan sker, i början lite grövre och hårdare när de stora glappen behöver överbryggas, så småningom med allt mindre rörelser. Att tydliggöra denna dynamik ligger i hela Sveriges intresse och därmed även byggarnas. Vi tjänar på alla vis att minska på slitningarna som uppstår när vi tar emot flyktingar och går in i en skuldbeläggande retorik. Det stärker motståndet mot flyktingmottagandet och därmed försämrar det också bemötandet våra nya invånare får. Och desto sämre det här blir desto mer uppförsbacke blir det för dem som kommer och för oss som samhälle.

BEMÖTANDE OCH FÖRVÄNTNINGAR

Under 2016 arbetade jag med en studie där vi intervjuade 456 flyktingar på asylboenden runt om i Sverige, de flesta hade varit här kortare tid än ett år och väntade på sitt besked om uppehållstillstånd. En fjärdedel upplevde att Sverige hade överträffat för-

väntningarna, hälften tyckte det var som väntat och fjärdedel var besvikna på Sverige och tyckte det var sämre än väntat. Den besvikna fjärdedelen talade ofta om bemötande från lokalbefolkningen i kommunerna där de bodde som en parameter denna besvikelse byggde på. Motstånd genom allt från flygblad och glåpord till brandattacker eller påkörningsförsök. Motsatt gällde den glatt överraskade fjärdedelen - de hade positiva erfarenheter av hjälpsamma och vänliga nya grannar och hopp om framtiden. I den gruppen tenderade också respondenterna att vilja bo kvar i kommunen oavsett om det var Haparanda eller Stockholm. Och motsatt gällde förstas när de hade känt sig önskade.

FLYKTINGARNAS ORO

Redan i den studien såg vi att flyktingarnas egen största oro inför framtiden var möjligheten till en bostad. Mot slutet av år 2016 gjorde vi också studier med kommunanvisade, som hade fått uppehållstillstånd, och även om de hade en bostad var det fortfarande en oro. Flera delade boende, antingen i andra hand, vitt eller svart, och flera bodde i vandrarhemslänkande komplex som det jag beskrev tidigare. Vid sidan om svårigheten att få tillstånd en familjeåterförening var bostadssituationen den som tärde mest på dem. På den här kanten har också alla inblandade i bostadsbyggande en roll att spela. I våra intervjuer återkommer önskan från de vi träffat om att få vara nyttiga - de som önskar sig en bättre bostadssituation gör det inte bara ut i tomma luften, vanligare är att de vill hjälpa till, med allt från att resonera och planera hur det bäst skulle kunna bli bättre, till att själva vara med och bygga. Att involvera de som kommit som flyktingar i frågan som en viktig del av deras framtid ger med all säkerhet både fördjupad kunskap om vägar framåt och dessutom ett meningsfullt engagemang.

Det jag skrev om i min förra krönika, i



Foto: Migrationsverket

årets första nummer, är något som kommer upp allt mer när vi intervjuar personer som nu har fått uppehållstillstånd och haft en period av bostadssökande: Möjligheterna att få ett kontrakt är obefintliga, inte nödvändigtvis på grund av kötid - fler börjar söka sig till de fastighetsbolag som lottar eller har först till kvarn-principer för de som väntar. Huvudkruxet är att få ett kontrakt, givet att hyresvärdarnas preferens för fast inkomst genom anställning, gärna en längre period tillbaka i tiden, får dem att hamna längst bak i kön hur de än gör. Även här finns insatser att göra för planerare, fastighetsägare och byggherrar.



Foto: Familjebostäder

I Norra Djurgårdsstaden, ett av Stockholms miljöprofilerade områden, ligger Familjebostädernas Kvarteret Gotska Sandön 2 med 109 lägenheter.

VI HAR ALLTID HAFT MIGRATION

Ett annat viktigt spår att komma in på är också det som rör framtida flyktingmottagningar. Allt fler kommuner börjar uppmärksamma ett faktum som länge fått rätt lite gehör: Vi vet inte hur många flyktingar vi kommer att ta emot i framtiden. En anledning till att känslan av kaos uppstod 2015 var att vi inte var beredda på att just det antalet som kom. Antalet i sig var inte nödvändigtvis oöverkomligt. Tar vi ner de 162 000 som sökte asyl på konkret nivå så motsvarar det för ett samhälle med 1 000 invånare att det fick fyra familjer som flyttade in inom loppet av ett år. Migrationsverket hade dock prognostiserat för drygt 100 000 asylsökande, och när det blev mer än så var vi - kommuner, Migrationsverket, Arbetsförmedlingen - helt enkelt inte beredda på de extra 60 000. Men antalet i sig var inte nödvändigtvis problematiskt - två, tre, fyra eller fem familjer per tusen invånare gör ingen enorm skillnad, sett till antalet.

Att vi inte var beredda beror på att vi har en viktig läxa att lära som vi fortfarande

inte satt oss ner och pluggat in ordentligt: Det går inte att prognostisera flyktingmottagning. Forskningen som försökt hitta vägar att räkna ut och prognostisera flyktingrörelser har kommit fram till att det inte är möjligt. Flykt bygger helt enkelt på alltför slumpartade och svåruträknade situationer för att det ska gå att prognostisera. En konflikt kan bryta ut när som helst och snabbt eskalera. En naturkatastrof kan drabba en region med många invånare utan förvarning och så vidare. När antalet flyktingar som kommer ökar kan vi tillfälligt minska det igen genom strängare regler, kontroller och gränsbevakning.

Historien visar att nivån alltid efter den tillfälliga nedgången, vänder och går upp igen, för att så småningom överstiga det tidigare antalet. Det hände efter vår senaste svenska gräns- och lagutveckling 1989, det hände efter att EU införde Frontex 2005 och det kommer hända igen både hos oss i Sverige och för EU som helhet. Det vi inte vet är när, inte ens på ett ungefär. Det kan vara nästa år det går upp igen eller om tio år. Och när det går upp igen kan sannolikt den toppen igen bli högre än den vi hade år 2015 eftersom fler människor totalt kommer att befinna sig på flykt i närområdet. Vi har alltid haft migration, ingenting har stoppat den och så kommer det fortsätta att vara. Därför har vi att välja på att förlita oss på den historiska empirin eller bli överraskade och tagna på sängen när historien upprepar sig.

BEREDSKAP OCH FLEXIBLA BOSTÄDER

Det vissa kommuner börjar göra nu är helt enkelt att ha en större beredskap för nästa topp och passar på att planera för hur de ska hantera nästa topp nu när det är en period av mindre flyktingmottagning. Här behöver alla inblandade tänka till: Vad kan vi som bygger och planerar hus ha i beredskap om en kommun plötsligt får en tredubblad folkökning? Både vad gäller det direkta mottagandet, anläggningar som kan göras i ordning för mottagandet av asylsökande men också så småningom privata bostäder för de som får uppehållstillstånd och stannar eller hänvisas till kommunen. Hur går det att tänka där? Går det att utveckla beredskapsupphandlingar som beror på olika grader av befolkningsökning? Kan fastigheter byggas för ändamål som är tillfälliga tills den dagen då vi får en ny flyktingtopp för att då snabbt göras i ordning till ett asylboende?

Ett givet spår i det kreativa arbetet är förstås också det omvända, att planera för att vid nästa flyktingtopp bygga asylboenden som kan omvandlas till olika typer av boen-

den för äldre. Delen av vår befolkning som är 80 år och äldre ökar stadigt och kommer enligt Statistiska centralbyrån att öka med ungefär 700 000 invånare under de kommande 40 åren. Runt 17 000 nya åttioplussare per år.

Att skifta samtalet om bostadssituationen till en kreativt laddad diskussion och ett kollektivt idéarbete har många vinnare. En av dem är byggbolagen och fastighetsägarna vars anseende skulle få en injektion som säkert skulle innebära en ökning i tillit till viljan att skapa. Kommunerna är en annan vinnare med en tryggare befolkning. Tryggare både vad gäller sin egen framtid och i relation till flyktingmottagningen som med dagens bostadsretorik genererar fördomar och rädsla till en grad som inte skulle vara nödvändig. Största vinnaren skulle Sverige som helhet bli, både våra befintliga invånare och de nya som kommer i framtiden. Tro och hopp på bostadsmarknaden kommer att betyda mycket för allas framtid.

Men redan på kort sikt finns ett viktigt mål, kanske det viktigaste: Att med en bättre förståelse för bostadssituationen och bostadsbyggandet minska risken för den ryktesspridning och oro som idag leder till det flyktingmotstånd som bidragit till att vi släpper in färre av de flyktingar som är i nöd och knackar på Sveriges dörr. ■



Foto: Shutterstock



CARLOS ROJAS
Samhällsanalytiker
Sweden Research
CR17