



Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

L12024/00083

Yttrande över promemorian **Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning**

Synpunkter

Helsingborgs stad är i stort positiv till den föreslagna förordningen och arbetet med att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning för barnfamiljer, som är en särskilt utsatt och sårbar målgrupp.

Helsingborgs stad har idag ett bostadsförsörjningsansvar för de grupper som står utanför bostadsmarknaden. I Helsingborg fungerar detta genom att de berörda hushållen remitteras från arbetsmarknadsförvaltningen och socialförvaltningen till fastighetsförvaltningen utifrån kommunens riktlinjer för de bostadssociala åtgärderna. Numera omfattas även hushåll som anvisas till kommunen via bosättningslagen. Via samarbetet med det kommunala bostadsbolaget Helsingborgshem och en rad andra hyresvärdar i staden förmedlas sedan bostäder över hela Helsingborg. Helsingborg arbetar således efter en egen metod för reservationer och förturer. Sedan januari 2023 har vi dessutom infört en social förtur för våldsutsatta personer. Staden ser positivt på att utredningen bedömer att det är förenligt med likställighetsprincipen att arbeta enligt den metod som Helsingborg stad arbetar med.

Föreslagen förordning innebär ökade kostnader för administration, utredning och uppföljning av hyresgarantier och därav behöver ersättning till kommunerna vara i paritet till faktiska ökade kostnader som kommunen får i samband med föreslagen förordning. Samtidigt ser staden att det på längre sikt skulle innebära minskade samhällskostnader om barnfamiljer blir mindre sårbara och mer självständiga.

Synpunkter på förslagen i kapitel 3 - Bättre förutsättningar för barnfamiljer att bli godkända som hyresgäster

Helsingborgs stad har sedan 1979 arbetat med en egen form av hyresgaranti som i stort fungerar enligt intentionerna i promemorian. Vi gör redan en gemensam behovsinventering en gång om året, vi samordnar bostadsförsörjningen mellan olika förvaltningar och vi gör regelbundna analyser av bostadsmarknaden.

Förslaget i kapitel 3, att rikta hyresgarantier till barnfamiljer och göra det till en obligatorisk uppgift för kommunerna innebär att Helsingborg stad behöver utveckla befintligt arbetssätt för administration, utredning och uppföljning av hyresgarantier. Vi behöver få förtydligat vilken förvaltning som blir ansvarig utifrån att vi får en ny målgrupp utan vare sig vårdbehov eller behov av

försörjningsstöd. Helsingborg anser att det är viktigt att gränsdragningen mellan rätten till bistånd i form av boendeinsatser enligt SoL och skyldigheten att tillhandahålla hyresgarantier enligt den föreslagna förordningen blir tydlig. Vi ser att Socialstyrelsen exempelvis bör få i uppdrag att ta fram information om handläggningen och tydligare kriterier för prövningen.

Vi menar att föreslagen förordning innebär ökade kostnader för stadens administration, utredning och uppföljning av hyresgarantierna och därav behöver ersättningen till kommunerna vara i paritet till faktiska ökade kostnader som kommunen får i samband med föreslagen förordning.

På hyresmarknaden i Helsingborg finns det ganska gott om nyproducerade lägenheter med hög hyresnivå just nu. Det är dock en utmaning att finna hyreslägenheter med låga hyresnivåer som hushållen i fråga har råd med. Förslaget i promemorian kan leda till att en större del av det bostadsbestånd som har hyresnivåer över hyresnormen behöver användas för kommunala hyresgarantier. Ersättningen till kommunerna behöver möta de verkliga hyresnivåerna i kommunen i stället för en generell schablonersättning.

För höga hyresnivåer inom systemet med hyresgarantier skulle kunna leda till att invånare inte kan bära sin boendekostnad när garantitiden är slut, därmed utgöra ett hinder i invånarens resa till egen försörjning.

Det finns också en ökad risk för att det blir konkurrens mellan olika målgruppers behov av stadigvarande boendelösningar. Andra grupper med särskilda svårigheter att få sina behov tillgodosedda på ordinarie bostadsmarknaden kan förfördelas av denna föreslagna förordning.

Synpunkter på förslagen i kapitel 4 - Tydligare förutsättningar för behovsriktad kommunal bostadsförmedling

Det finns idag ingen kommunal bostadsförmedling i Helsingborg, och förslagen för en behovsriktad bostadsförmedling är därför inte relevanta för oss. Flera bostadsföretag inklusive Helsingborgshem annonserar sina lägenheter på den nationella sajten Boplats Sverige. Staden anser att bostadsmarknaden i Helsingborg inte bara är lokal, utan både regional och nationell.

Synpunkter på förslagen i kapitel 5 - Bättre planberedskap och ökad samordning

Lagförslaget syftar till att kommunerna i större utsträckning ska kunna påverka inriktningen för bostadsbyggandet än vad som görs idag.

Kommunernas markinnehav ser olika ut och för många kommer det att krävas ett större kommunalt markinnehav för att kunna påverka inriktningen av vilken typ av bostäder som ska byggas. Kommunernas verktyg för att kunna utöka sina markinnehav behöver då eventuellt ses över. Man kan överväga en översyn av Jordförvärvslagen och/eller eventuellt återinföra kommunens förköpsrätt.

Utredningen bedömer att det behövs en tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och markanvisningsarbete. Utredningen vill att kommunen i stället för riktlinjer ska ta fram en handlingsplan för att uppnå en större tydlighet och att det ska vara mer konkret och handlingsinriktat. När det

gäller Helsingborgs stads arbete i dessa frågor finns redan en samlad handling, *Mark- och boendeprogrammet 2024–2027*. Helsingborgs stad har bedömt att handlingen ska vara ett program snarare än en handlingsplan, eftersom vi ser utmaningar i balansen mellan ett tydligt och konkret styrdokument, som även kan ge utrymme för snabba förändringar i omvärlden eller i den ekonomiska konjunkturen. Vi anser att om handlingen är alltför konkret och antas i kommunfullmäktige kan facknämnderna inte ta anpassade beslut under mandatperioden. Staden anser att formen av styrdokumentet, det vill säga riktlinjer - plan eller program, kan överlåtas till kommunerna själva.

Helsingborgs stad kan redan nu premiära en viss fördelning i upplåtelseform och lägenhetsstorlekar i nuvarande form för riktlinjer för markanvisning. Det råder dock en viss osäkerhet hos oss om hur hårt staden kan styra bostadstyp innan byggaktörerna tolkar kraven som ett tekniskt särkrav. Helsingborgs stad önskar ett klargörande kring om det ska vara möjligt för kommunen att styra lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer vid markanvisning. För mark som inte ägs av kommunen, men som ska exploateras, saknar kommunerna handlingsutrymme och verktyg att styra. Vi bedömer inte att den nuvarande lagstiftningen kring exploateringsavtal utgör ett verktyg att styra med.

Vi ser att det kan finnas en del målkonflikter i kommunernas övriga strategier och kopplingen till bostäder med en lägre boendekostnad. Det finns angelägna mål och policys kring kvaliteter i byggandet kopplade exempelvis till livskvalitet, klimatneutralitet, grönstruktur och god arkitektur. Alla dessa är viktiga perspektiv och det kan snabbt bli en utmaning att hitta en tydlig linje i en konkret handlingsplan för bostadsförsörjning.

Helsingborgs stad efterfrågar slutligen en bredare ansats än att bara arbeta mot nyproduktion. Det är inte i nyproduktionen som vi kan få fram de billiga bostäderna. Fokus behöver i stället vara på förändringar i befintligt bostadsbestånd. Det kan handla om renoveringar och om att hitta vägar för att få i gång flyttkedjor, då det är mer realistiskt att få till bostäder med lägre boendekostnader. Man kan även se över hur man lättare kan omvandla befintliga byggnader för kontor/verksamheter till bostäder.

Helsingborgs stad gör ett sista medskick. Om man tillämpar förtur i kommunala bostadsköer för vissa grupper, kan det leda till oförutsedda konsekvenser på bostadsmarknaden. Man bör agera med försiktighet när man förändrar i systemen.

Kommunstyrelsen