



§ 73

Diarienummer Ks 2022/144

Remiss av SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad Fi2022/01157

Kommunstyrelsens beslut

Essunga kommun avstyrker remissen enligt nedan.

Sammanfattning av ärendet

Essunga kommun ställer sig inte bakom betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) då det finns en oro för att byggherrars möjlighet att exploatera på landsbygden inte kommer att underlättas. Istället ställs mycket höga krav på kommunen både ur ett ekonomiskt och ur ett resursmässigt perspektiv som slår hårt mot kommuner som är mycket begränsade såväl ekonomiskt som organisatoriskt. I utredningen ställs även stor tilltro till att byggandet på landsbygden skall drivas av ideella aktörer vilket ur ett kommunalt perspektiv känns osäkert. Vi i Essunga kräver att staten tar sitt ansvar för hela Sveriges bostadsförsörjning. I svagare bostadsmarknader måste det finnas ett incitament hos bankerna så att de vågar finansiera de byggherrar som redan nu önskar bygga i vår kommun men saknar fullt kapital.

Remissvar

Kommunen har följande synpunkter på nedanstående ställningstaganden.

Staten bör kliva fram

En nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen skulle kunna utgöra ett viktigt ramverk för de aktörer som arbetar inom området. Redan nu finns det en mängd nationella och regionala planer, mål, program och andra strategier som vi som kommun har att förhålla oss till. Det är positivt att Boverket får i uppdrag att arbeta med metodstöd åt kommunerna och då vore det värdefullt om det arbetas fram ett verktyg som skulle underlätta för respektive aktör att förhålla sig till ovanpåliggande ramverk. I dagsläget är det mycket resurskrävande att identifiera respektive ramverk och arbeta in dessa i den kommunala hanteringen.

Kommunerna har en central roll

Det är svårt att se vad i förslaget som egentligen är nytt. Det som vi som kommun egentligen behöver är stöd för att analysera de lokala förutsättningarna. Segregationen på bostadsmarknaden skiljer sig avsevärt mellan till exempel Essunga som en landsbygdskommun och en större stad som till exempel Trollhättan. Kommunen tar gärna emot stöd i form av fler analyser men då önskar vi dessa ur ett mer lokalt perspektiv. Essunga har tillsammans med Herrljunga och Vårgårdas kommuner arbetat fram ett kunskapsunderlag med stöd av Delmos för att visa på hur



boendesegregationen ser ut i dessa tre kommuner. Använd gärna rapporten för att få inspel till vilket uttryck segregationen tar sig i en landsbygdskommun.

Sänkta trösklar för att hyra en bostad

En farhåga skulle vara att förslaget försvårar incitamentet att överhuvudtaget bedriva verksamhet med uthyrning i områden med svagare marknader så som till exempel i Essunga kommun. I dagsläget är det brist på hyresrätter och vi som kommun önskar se en ökad byggnation med rimliga hyror så att de grupper som vi identifierat i våra riktlinjer för bostadsförsörjning får tillgång till en bostad. Vi ställer oss tveksamma till att metoden som föreslås verkligen gynnar den lokala bostadsmarknaden.

Hyresgarantier för barnfamiljer

Det är positivt att staten tar ett större ansvar för frågan men oroande att det råder kunskapsbrist hos kommunerna gällande nuvarande regelverk. Vore det inte mer rimligt att ta ett större ansvar för att implementera lagförfattarnas intentioner genom riktade utbildningar till exempel före det att det införs nya lagstiftningar?

Bättre förutsättningar för allmännyttan att producera och renovera bostäder

Det är enkelt att förstå tanken med att införa lättnader för allmännyttan i förhållande till LOU men bidrar även till en oro för hur det demokratiska perspektivet och syftet med LOU ska tillgodoses?

Stärk den idéburna bostadssektorn

Åtgärderna för landsbygdskommunerna kan ses som svaga och det går att utläsa ett avståndstagande från staten då bostadsbyggande på landsbygden skall förlitas ideella krafter med inslag av förslag om kommunalt förlustansvar.

Ur vårt perspektiv finns den största problematiken kring ökat bostadsbyggandet i kommunen hos finansinstituten som väljer att inte låna ut pengar till exploatörerna även om dessa visar intresse för att bygga. Vi befinner oss just nu i ett moment 22 där bankerna vill se en hetare marknad för att låna ut pengar och exploatörerna vill bygga men behöver finansiering.

Ärendebeskrivning

Nedanstående utgör ett utdrag ur sammanfattning av betänkandet: SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad Fi2022/01157

Uppdraget



Utredningen har haft i uppdrag att analysera och överväga åtgärder som dels tydliggör uppgiftsfördelningen inom bostadspolitiken, dels bidrar till att ett antal bostadspolitiska verktyg är effektiva och ändamålsenliga.

Det övergripande syftet med utredningen är att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Med detta avses enligt direktivet att utifrån en gemensam problembeskrivning använda bostadspolitiska verktyg på ett sätt som ger hushåll möjlighet att kunna skaffa en bostad som svarar mot deras behov samtidigt som boendesegregationen motverkas och förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor förbättras. Utredningen har sökt lösningar som kan bidra till en utveckling där fler utifrån egen förmåga klarar att ordna en god bostad.

Utmaningarna för bostadsförsörjningen är stora

En socialt hållbar bostadsförsörjning behöver ha hushållens situation i centrum. Människor begränsas i sina liv när de inte har en godtagbar boendesituation eller saknar en egen bostad.

Höga trösklar gör det svårt för människor att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden och att anpassa sitt boende utifrån livssituation.

För många är hyresbostadsmarknaden det enda alternativet samtidigt som hyresbostadsmarknadens andel av beståndet har minskat. Barnfamiljer med svag köpkraft har särskilt svårt att få sina behov tillgodosedda på bostadsmarknaden.

Tillämpningen av socialtjänstlagen och bostättningslagen skiljer sig mellan olika kommuner. I den mån det är baserat på olika lokala förutsättningar är det inte nödvändigtvis ett problem, men en konsekvens av att kommunernas ansvar inte är tydligt reglerat är så kallad social dumpning.

Åtgärderna behöver innefatta mer än bostadsbyggande

Bostadspolitiken har de senaste åren varit inriktad på att öka bostadsbyggandet.

Det är behövt, men har inte ändrat på det faktum att det är svårt för nya och inkomstsvaga hushåll att av egen kraft och förmåga kunna lösa sin boendesituation. Ett skäl till detta är att nyproducerade bostäder alltid är relativt dyra att bo i. Det är således inte tillräckligt att fokusera på kvantitet. Vid sidan av bostadsbyggandet behövs ett större fokus på hur såväl nyproduktion som det befintliga bostadsbeståndet kan användas för att hjälpa fler till eget tryggt boende samtidigt som boendesegregation motverkas.

Utredningen har identifierat fyra tematiska områden vars utveckling på olika sätt har en inverkan på hushållens boendesituation och möjligheter att förändra den:

- produktion och andra utbudsskapande åtgärder,
- fördelning och förmedling,
- konsumtion och efterfrågan,
- förvaltning och renovering.



Åtgärder för att främja bostadsförsörjningen behöver utgå från ett samspel mellan dessa områden.

Förslag

Åtgärder och verktyg för bostadsförsörjningen behöver utvecklas och anpassas för att möta utmaningarna. För att sänka trösklarna och göra bostadsmarknaden mer inkluderande presenterar utredningen en rad förslag för tydligare styrning och effektivare verktyg.

En ny lag med ett gemensamt mål

Utredningen kan med utgångspunkt i utmaningarna på bostadsmarknaden konstatera att de behöver lösas av stat och kommun i samverkan.

Genom en ny, samlad bostadsförsörjningslag betonas det gemensamma ansvaret och förutsättningar för ett åtgärdsinriktat och målfokuserat arbete skapas. Styrningen på området behöver förbättras och bli tydligare. I syfte att förtydliga det gemensamma ansvaret för att bedriva en effektiv bostadspolitik föreslår utredningen ett gemensamt mål för stat och kommun. Med ett mål som också tar fasta på vikten av att de kommersiella och idéburna aktörerna inom bygg- och fastighetssektorn kan bidra i det bostadssociala arbetet kan hela samhällets resurser mobiliseras för en mer inkluderande bostadsmarknad.

Förslaget på nytt mål lyder:

Målet för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Arbetet med bostadsförsörjningen ska särskilt främja jämlika uppväxtvillkor samt motverka boendesegregation och hemlöshet. Bostadsmarknaden ska fungera inkluderande och möta hushållens efterfrågan och behov.

Regering och kommun ska var och en för sig och i samverkan arbeta för att nå målet. Såväl kommersiella som idéburna bostadsaktörer ska ges förutsättningar att bidra till måluppfyllelsen.

Staten bör kliva fram

Staten är den part som kan förändra spelreglerna på bostadsmarknaden.

Staten kan styra byggherrarnas ekonomiska förutsättningar att producera bostäder och boendes möjlighet att betala samt motverka ekonomiska ojämlikheter mellan hushållen. Staten är också den part som skapar förutsättningar för kommunernas agerande. Utredningen ser ett behov av att staten tydligare ska ta ledning, visa den politiska viljeinriktningen och hantera bostadsförsörjningen som den tvärsektoriella fråga den är. Därför föreslås att staten, i likhet med vad som redan gäller för kommunerna, tar fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen. I inledningen av varje mandatperiod ska regeringen till riksdagen redogöra för planerade åtgärder.

Syftet är att avkräva regeringen spelreglerna för kommande mandatperiod och att åstadkomma effektiva åtgärder. Förslag på nya former för samverkan mellan regeringen och kommunerna



läggs fram, bland annat i form av ett nytt råd för bostadsförsörjning.

Utredningen lägger även fram förslag med syfte att statens mark, när så är lämpligt, snabbare och enklare kan ställas till förfogande för en kommun som behöver den för bostadsförsörjningsändamål.

Kommunerna har en central roll

Kommuner, med sin lokala förankring, lokalkännedom och kompetens på området, har fortsatt en central roll i bostadsförsörjningsarbetet. Lika centralt är därför att deras särskilda verktyg är väl fungerande och anpassade för att möta utmaningarna på bostadsmarknaden. Utredningen föreslår en breddning av kommunens arbete med bostadsförsörjning genom kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjning med lokala mål. Syftet är att det nationella målet för bostadsförsörjningen i bostadsförsörjningslagen ska uppnås genom effektiva åtgärder i samspel med den kommunala självstyrelsen och med beaktan av varierade behov och förutsättningar. Det offentliga markinnehavet kan och bör ses som ett verktyg av flera som kan användas för att styra utformning av närmiljön, vad som byggs och för vem. Det är en potential som kan nyttjas bättre än i dag. I detta syfte föreslås en tydligare koppling mellan kommunala riktlinjer för markanvisningar och handlingsplanen för bostadsförsörjning.

För att stärka de kommunala verktygen föreslås att Boverket ges i uppdrag att ge metodstöd till kommunerna om hur olika verktyg kan användas för att uppnå social hållbarhet. Det handlar om hyresgarantier, sociala kontrakt samt det kommunala markinnehavet.

Sänkta trösklar för att hyra en bostad

Utredningen föreslår en reglering av hyresvärdars tillträdeskrav med innebörden att kraven ska ha ett berättigat syfte samt vara lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. Utredningen föreslår också att kraven ska vara transparenta och tillhandahållas bostadssökande samt under vissa omständigheter även kommun. Förslagen läggs fram mot bakgrund av att de omfattande krav som vissa hyresvärdar i dag ställer på blivande hyresgäster riskerar att utestänga hushåll, huvudsakligen med grund i hur inkomstkraven är utformade och vilka inkomstslag som godtas. Förslaget innebär att hyresvärdar behåller möjligheter att bestämma vem de hyr ut till, men de behöver arbeta mer evidensbaserat vid utformningen av kraven och i högre utsträckning se till individers situation.

Hyresgarantier för barnfamiljer

Även om tillträdeskraven sänks finns det risk att vissa barnfamiljer har svårt att bli godkända som hyresgäster. Det finns ett system med statligt stöd till hyresgarantier, men det används nästan inte alls. Utredningen föreslår därför att det görs om. Det är enligt utredningen angeläget att stat och kommun samarbetar för att barnfamiljer ska kunna hitta trygga boendelösningar. I syfte att förbättra förutsättningarna för barnfamiljer att kunna etablera sig på bostadsmarknaden föreslås att alla kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer som har behov av



det för att erhålla en permanent bostad. Garantierna finansieras genom ett statligt stöd till kommunerna. Till skillnad från den garanti som gäller nu ska kommunerna kunna erhålla statligt stöd även för familjer i behov av försörjningsstöd. Detta innebär en ansvarsförskjutning genom att staten tar ökat ansvar för barnfamiljer vars bostadsbehov inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Lagen är utformad så att modellen i framtiden, och vid behov, kan användas för bredare målgrupper.

En mer aktiv och träffsäker kommunal bostadsförmedling

Att kommunala bostadsförmedlingar erbjuder transparent, aktiv förmedling är viktigt i ett läge med bostadsbrist. De använder sig av kötid, som är en transparent förmedlingsprincip som minskar risken för godtyckliga grunder för urval av hyresgäster. Men kötid innebär att hushåll som står inför ett mer akut behov av bostad eller förändrad boendesituation, men inte haft möjligt att samla ihop många köddagar, har små chanser att kunna lösa sin situation genom en kommunal bostadsförmedling. Utredningen bedömer att fördelning av hyresbostäder behöver ske med större inslag av selektivitet. De kommunala bostadsförmedlingarna har en förmåga att tillsammans med fastighetsägare underlätta för vissa grupper att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Denna förmåga behöver användas mer, till fler typer av hushåll och grupper, med behov som i dag inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. Nuvarande reglering tolkas av kommunala bostadsförmedlingar som att förmedling utifrån behov inte är tillåtet. För att åstadkomma en mer aktiv och träffsäker förmedling föreslås att bostadsförmedlingar får tydligare förutsättningar att kunna tillämpa reservationer och större utrymme för förturer.

Bättre förutsättningar för allmännyttan att producera och renovera bostäder

De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen bidrar till att främja bostadsförsörjningen. Utredningen kan konstatera att de så kallade allbo-reglerna ger vida ramar för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen och det är möjligt att förena affärsmässighet med en socialt hållbar bostadsförsörjning. Men utredningen kan samtidigt konstatera att allmännyttans handlingsutrymme inte används i särskilt stor utsträckning. För att säkra en medvetenhet om att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen utgör ett av kommunens verktyg för att leva upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen föreslås att allbo-reglerna förs in i den nya bostadsförsörjningslagen, där de får ett större sammanhang och där målsättningen är tydliggjord. Något som hämmar de allmännyttiga företagens möjligheter att utföra sitt uppdrag inom ramen för bostadsförsörjningen är tillämpningen av EU:s upphandlingsregelverk i Sverige, som går längre än vad direktivet kräver. Utredningen föreslår en förändring av lagen om offentlig upphandling som bedöms medföra att dessa företag inte längre behöver följa de detaljerade reglerna i lagen vilket kommer främja deras förutsättningar för nyproduktion och renoveringar. Förslaget ger bolagen bättre möjligheter att leva upp till de mål som ställs upp av deras ägare och bedöms leda till färre avyttringar.



Stärk den idéburna bostadssektorn

Den idéburna bostadssektorn har potential att bidra till bostadsförsörjningen. I andra länder utgör den en viktig del av bostadsmarknaden. Idéburna bostadsaktörer drivs med annat ändamål än vinst och består av stiftelser eller människor som går samman för att skapa ett gott boende. Den idéburna bostadssektorns ställning i Sverige stärks av utredningens förslag. I huvudsak genom att idéburna bostadsaktörer skrivs in i målet för bostadsförsörjningen, men också genom ett verksamhetsbidrag till intresseorganisationer som främjar användardrivet idéburet bostadsbyggande. Den idéburna bostadssektorn har särskild potential att bidra till bostadsförsörjningen på svaga marknader. Där kan användardrivna idéburna bostadsaktörer såsom byggemenskaper vara direkt avgörande för att få till stånd bostäder som är anpassade till lokala behov. Men finansieringen är svår, varför ett statligt topplån i någon form behövs för att främja byggande av bostäder på landsbygden av idéburna bostadsaktörer.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, 2022-04-26
- Protokollsutdrag § 66, Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2022-05-16
- SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad
- Remissmissiv sänk tröskeln till en god bostad

Beslutet ska skickas till

Finansdepartementet