

Diarienummer: KS-2022/00335

**Svar på remiss: SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad
Fi2022/01157****Ärendebeskrivning**

Genom Finansdepartementets Avdelningen för samhällsplanering och bostäder, Enheten för bostäder och byggande har inbjudan inkommit att lämna synpunkter på betänkande Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) som tagits fram av Utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Sammanfattande punkter

Umeå kommun ser positivt på:

- utredningens angelägna syfte och intention med förslag som främjar att skapa förutsättningar till en mer effektiv bostadsförsörjning över hela riket.
- förslaget om att det ska bli enklare och snabbare för statliga myndigheter att överlåta statlig mark till kommuner i bostadsförsörjningssyfte

Umeå kommun tillstyrker:

- utredningens bedömning att stat och kommun behöver samverka mer för att kunna skapa en fungerande bostadsförsörjning och att staten i sammanhanget behöver kliva fram och bli tydlig i sin roll och i sitt ställningstagande vad gäller bostadspolitiska mål och åtgärder. Vidare är det positivt att belysa det gemensamma ansvaret kommun och stat tillsammans har för bostadsförsörjningen samt underlätta samverkan.
- Umeå kommun styrker utredningens förslag till att staten ska ta ett tydligare ansvar i bostadsförsörjningen och vill koppla samman detta förslag med en genomgång och erforderliga justeringar av såväl sektorsintressen och myndigheters uppdrag som tangerar bostadsförsörjningens stora utmaningar behöver ses över. Staten bör på ett mera progressivt sätt ska arbeta med att minska regleringar och hinder i bostadsförsörjningen.

Umeå kommun saknar i betänkandet:

- Underlagets problembild som saknar lösningar på den demografiska utmaningens konsekvenser för bostadsförsörjningen för en åldrande befolknings behov av tillgängliga bostäder

Yttrande

Umeå kommun ställer sig positiv till utredningens intention. Utredningens syfte är angeläget och kommunen ser positivt på förslag som främjar att skapa förutsättningar till en mer effektiv bostadsförsörjning över hela riket. Umeå kommun ser positivt på utredningens bedömning att stat och kommun behöver samverka mer för att kunna skapa en fungerande bostadsförsörjning och att staten i sammanhanget behöver kliva fram och bli tydlig i sin roll och i sitt ställningstagande vad gäller bostadspolitiska mål och åtgärder. Vidare är det positivt att belysa det gemensamma ansvaret kommun och stat tillsammans har för bostadsförsörjningen samt underlätta samverkan.

Utredningens pedagogiska angreppssätt gentemot bostadsförsörjningen med beskrivningen av fyra tematiska områden bidrar till att lyfta blicken från att bostadsförsörjning endast består av nyproduktion av bostäder. Detta tydliggörande att fördelning och förmedling av bostäder samt konsumtion och efterfrågan av bostäder samt förvaltning och underhåll av bostäder är bärande delar av bostadsförsörjningen bidrar förtjänstfullt till en bredare förståelse av detta komplexa område.

Umeå kommun upplever att det i underlagets problembild saknas åtgärder och förslag för att underlätta den demografiska utmaning svenska kommuner upplever i att säkerställa en åldrande befolknings behov av tillgängliga bostäder. Denna stora utmaning hanteras inte endast genom nyproduktion utan kräver en rad åtgärder från såväl kommuner som fastighetsägare. Positiva följdresultat av arbetet med att möta en åldrande befolknings ökade behov av tillgängliga bostäder är att fler bostäder kommer att frigöras till andra grupper i samhället.

Umeå kommun styrker utredningens förslag till att staten ska ta ett tydligare ansvar i bostadsförsörjningen och vill koppla samman detta förslag med en genomgång och erforderliga justeringar av såväl sektorsintressen och myndigheters uppdrag som tangerar bostadsförsörjningens stora utmaningar behöver ses över. Staten bör på ett mera progressivt sätt ska arbeta med att minska regleringar och hinder i bostadsförsörjningen. För att den kommunala planeringen kopplat till markanvändning ska kunna användas mer strategiskt i syfte att realisera mål samt möta behov som säkerställer en erforderlig bostadsförsörjning, behöver de statliga sektorsintressena och myndigheternas uppdrag inom planeringssystemet ses över. Umeå kommun har i den lokala planeringen i över 10 år utgått från principer som bygger på närhet, bebyggelsekoncentration och deltagande från medborgarna, som närmast kan efterliknas med den nu så omtalade 15-minutersstaden. Utifrån denna lokala planering skapas alla möjligheter att koppla samman antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen som möter allas behov av en bostad. Därtill att denna utveckling och tillväxt dessutom kan ske på bästa möjliga hållbara sätt utifrån de kända hållbarhetsaspekterna, som därmed bland annat ger följd effekter som bidrar till en god bostad för alla. Uppfattningen är dock att gång efter annan stöter den kommunala planeringen på utmaningar och hinder som kan härledas från myndigheter och regleringar. Detta som successiva skärpningar, skarpare tillämpningar och utvidgningar av regelverk för respektive sektorsområde av olika skäl. Förändringar som i enskild renodlad form kan tyckas bra men som när de når den kommunala planeringen, motarbetar den lokalt avvägda helhetstanken för den hållbara utvecklingen. Till detta hör också avsaknaden av tydligt

direktiv till länsstyrelserna att jämka bland statens intressen som bättre möter helhetstanken. Sammantaget ser Umeå kommun att dessa hinder rörande just planeringen riskera att antingen försvåra eller reducera ambitionen att uppnå en hållbar tillväxt, vilket i allra högsta grad inverkar på kommunens möjligheter att möjliggöra en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Nedan följer specifika kommentarer till betänkandet av Utredningen om en social hållbar bostadsförsörjning med kapitelhänvisning.

9. Kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska få genomslag i markanvisningar.

Umeå kommun ställer sig positiva till utredningens intentioner gällande markanvisningar, men svårt att konkret se vad förslaget innebär och om det skulle innebära någon skillnad/effekt för kommunen. Kopplingen mellan kommunens riktlinjer för markanvisning och handlingsplanen för bostadsförsörjning kan formuleras tydligare än vad kommunen gör idag, d.v.s. redovisa på vilket sätt kommunens markägande kan bidra till bostadsförsörjningen, men i praktiken skulle det nog inte innebära allt för stor skillnad.

Umeå kommun använder sig framför allt av jämförelseförfarande vid tilldelning av mark, det vill säga en bred förfrågan till byggaktörer att inkomma med sina förslag. Inlämningskriterier formuleras för det specifika projektet och kan vara mer eller mindre omfattande.

Jämförelseförfarandet ger kommunen möjlighet att tillvarata goda initiativ och idéer samt välja projekt som kompletterar den aktuella platser väl, blandning av boendetyper, upplåtelseformer, verksamheter etcetera, dvs skapa förutsättningar för social hållbarhet. Genom jämförelseförfarandet kan kommunen också, till viss del, styra inriktningen på byggandet. Till exempel kan villkor om upplåtelseform, tidplan för genomförande och krav på förhyrning av bostäder för kommunens eget behov ställas.

Jämförelseförfarandet ger kommunen också möjlighet att fördela projekt till flera olika aktörer, vilket kan bidra till en effektivare byggnationstakt och variation. I Umeå driver kommunen dessutom många exploateringsprojekt på kommunal mark själv och markanvisar först vid färdig detaljplan. På så sätt tar kommunen den ekonomiska och tidsmässiga risken som finns i tidigt skede, vilket underlättar särskilt för mindre och nya aktörer.

Kommunens bristande möjligheter att följa upp är ett problem, som vi ser kvarstår även med föreslagna förändringar. Svårt följa upp vissa bostadssociala krav i markanvisning – ser att det fortfarande kommer vara svårt även med utredningens förslag. Problem med fördelning? Hur säkerställa att de som verkligen behöver få ta del av lägenhet med lägre hyra? Hur åtgärderna kommer till gagn för de målgrupper som står längst från en godtagbar boendesituation.

11.1.3 Åtgärderna behöver innefatta mer än bostadsbyggande

Socialtjänsten har precis som utredningen uppmärksammar upplevt ett ordentligt ökat tryck när det gäller att lösa bosociala frågor av skilda slag; inte minst då målgrupper som faller inom målgruppen strukturellt hemlösa har ökat samt att de målgrupper som normalt har svårt att hitta ett boende hamnat ännu längre från bostadsmarknaden.

Umeå kommun ser därför positivt på det som betänkandet beskriver att den nya utformningen av bostadsförsörjningen behöver hitta lösningar med målsättningen att hushåll ska ha möjlighet att hitta en bostad utan kontakt med det offentliga och att bostadslösningarna så långt som möjligt ska ligga utanför socialtjänstens områden.

Kommunen är också enig med utredningens bedömning att barn är en särskilt utsatt grupp vars behov måste säkras vad gäller att kunna få leva och växa upp i ett tryggt boende. Detta medför att vissa särskilda åtgärder behöver genomföras och är befogade för att kunna skapa dessa förutsättningar och möjliggöra jämlika uppväxtvillkor och en bra fysisk och psykisk hälsa.

11.3.1 Tydligare förutsättningar för kommunala bostadsförmedlingar att tillämpa reservationer och större utrymme för förturer.

Idag finns endast ett fåtal kommunala bostadsförmedlingar i landet och de flesta fastighetsägare har en egen kö med bestämmelser kring förtur. För att hyresrätten även fortsättningsvis ska vara en attraktiv upplåtelseform och rikta sig till alla ska majoriteten av lägenheterna även fortsättningsvis förmedlas genom turordning efter kötid. Det är av yttersta vikt att det förs en aktiv dialog med både allmännyttan **och** privata fastighetsägare på orten kring vilka förtursregler som är rimliga att tillämpa för att uppnå en social bostadsförsörjning.

11.3.3 Hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster regleras

Hyresvärdar har olika förutsättningar och förhållandena kan skilja sig åt väsentligt mellan olika bostadsmarknader, vilket gör att det måste vara upp till varje hyresvärd att bestämma vilka krav som ska gälla vid tillträde. Vår erfarenhet är att dialog och lyftande av goda exempel från bolag verksamma på orten skapar bättre möjlighet till förändring än lagstiftning.

11.3.5 Kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier

Ett hyresgarantistöd bör vara statligt eftersom stödet då blir lika stort och tillgängligt med lika villkor över hela landet. Med en kommunal hyresgaranti kan man endast söka stöd för en bostad i den kommun där man redan bor, vilket kan försvåra möjligheten att hitta en bostad i andra kommuner.

11.3.6 Hyresgarantier fokuseras på barnfamiljer

Umeå kommun ser positivt på förslaget vad gäller förändrad tillämpning av hyresgarantier där staten tar ett ökat ekonomiskt ansvar. Dock är kommunen av den uppfattningen att om förslaget blir verklighet bör möjligheten öppnas upp för fler målgrupper än endast barnfamiljer att få ta del av insatsen. En god bostadsförsörjning avser alla och att då avgränsa hyresgarantierna till att endast avse barnfamiljer ser vi som motsägelsefullt. En garanti bör avse ett större urval av bostadssökande med låg eller osäker inkomst.

Som tidigare nämnts har den rådande bostadsbristen medfört en ökad belastning på kommunernas socialtjänst som i allt högre grad får hantera bostadsfrågor då den ordinarie bostadsmarknaden inte motsvarar behoven. Kommunen menar att det finns vissa risker med att hyresgarantier även kan ges till hushåll med försörjningsstöd. Farhågan med att ändra i bidragsgrunden enligt det nya förslaget är att hyresgarantier kommer att lägga ytterligare ansvar på socialtjänsten att bedöma och utreda bostadsfrågor (utöver ex. sociala kontrakt), något som tidigare betraktats som ett kommungemensamt ansvar.

Kommunen anser därför att det är avgörande att de lösningar och åtgärder som betänkandet föreslår får det positiva utfallet att fler bostäder tillskapas och tillgängliggörs så

att trycket på socialtjänsten minskar. Annars kommer insatsen hyresgarantier till barnfamiljer enbart läggas till övriga bosociala insatser som då socialtjänsten fortsatt är tvungen att hantera. För att få framgångsrika, men även hanterbara effekter av insatserna hyresgaranti och sociala kontrakt behövs i den kedja av åtgärder betänkandet beskriver fler lägenheter tillskapas och förutsatt att detta går enligt plan finns fördelar med att insatsen införs för att då kunna fånga in de målgrupper som ändå står utan bostad.

11.3.7 Uppdrag till Boverket att vägleda i fråga om hyresgarantier

Mot bakgrund av den ändring som utredningen gör i fråga om målgruppen för hyresgarantier (att inkludera försörjningsstöd), ser kommunen positivt på att Boverket får i uppdrag att vägleda kommunerna kring sociala kontrakt och tillämpning av hyresgarantier. Kommunen ser risker med att hyresgarantierna kommer att tänga boendeinsatser enligt socialtjänstlagen. Den förändrade synen på målgruppen medför att det kan uppstå oklarheter kring ansvar och roller för målgruppen utifrån behov för socialt respektive strukturellt hemlösa. Det blir därför angeläget att klargöra socialtjänstens roll i bostadsförsörjningsverksamhet i förhållande till andra kommungemensamma åtaganden, som ett led i att hantera risken att socialtjänsten uppfattas (blir) som en bostadsförmedlingsverksamhet. Mot denna bakgrund är det angeläget att även vägleda kommunerna i samverkan med fastighetsägare/hyresvärdar och klargöra interna roller och ansvar på ett lämpligt sätt.

11.4.1 En konkurrenskraftig allmännytta

Inom ramen för Allbo-lagen ska de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen förena affärsmässighet med ett samhällsansvar. Fler studier visar att allmännyttan har högre byggpriser och längre byggtider än privata byggherrar på grund av Lagen om Offentlig Upphandling (LOU). Vi anser att det är viktigt att allmännyttiga bolag kan genomföra förhandlade upphandlingar på samma villkor som de privata fastighetsägarna. Förslaget öppnar upp för att fler små och medelstora företag kan lämna anbud, vilket också bidrar till att förbättra konkurrensen inom förvaltning och bostadsbyggande. När de allmännyttiga bostadsbolagen inte omfattas av LOU ger det förutsättningar att bygga hyresbostäder och renovera befintliga bostäder billigare, vilket kommer att generera fler hyresbostäder med rimliga hyror. Allmännyttan har en företagsekonomisk nackdel av att behöva tillämpa LOU, det ger högre byggpriser och längre byggtid jämfört med vad privata byggherrar har.

11.4.3 Tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisning

Kommunen bör även använda markanvisning som avser byggnation av hyresrätter som ett verktyg för att säkerställa att samtliga som erhåller mark förbinder sig till att medverka till en socialt hållbar bostadsförsörjning avseende hushåll som har svårt att få bostad på "egna meriter".

Avslutningsvis

Umeå kommun ser sammantaget positivt på ansatsen som presenteras av utredningen och välkomnar förslag till att effektivisera bostadsförsörjningsprocessen i Sverige. Vi ser stora nyttor såsom förslaget om att det ska bli enklare och snabbare för statliga myndigheter att överlåta statlig mark samt det positiva med reglering av hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster; det är rimligt att fler typer av inkomstkällor inkluderas samt att detta även belyses.

Det finns en viss oro att ett förslaget till att ersätta dagens Bostadsförsörjningsprogram till Kommunal handlingsplan signalerar att kommunen endast ska reagera och utföra det regeringen beslutat. Här riskerar den kommunala handlingsfriheten och kommuners specifika förutsättningar och utmaningar att inte bemötas på samma sätt som med gällande Bostadsförsörjningslag.

Avslutningsvis upplever vi att de som vill realisera idéburet bostadsbyggande är en homogen grupp som inte står långt ifrån bostadsmarknaden. Måhända kan detta fokus frigöra bostäder i senare led – men hur stort genomslag förväntas detta få och hur många bostäder tänker man att detta kan ge i slutändan? Här upplever vi en avsaknad av avvägning mellan hur mycket detta kan tänkas ge i relation till att lägga fokus och tid på andra insatser.

Hans Lindberg, kommunstyrelsens ordförande

Margaretha Alfredsson, stadsdirektör