

Yttrande från Borlänge kommun avseende remiss av betänkandet Sänk tröskeln till god bostad (SOU 2022:14)

Generella synpunkter

Borlänge kommun ställer sig positiv till att utredningen understryker vikten av social hållbarhet i bostadsförsörjningsfrågan.

Förslaget om en nationell och en kommunal handlingsplan välkomnas. Det kan vara av betydelse i vilken ordning dessa planer tas fram. Borlänge kommun vill understryka att det är viktigt att den nationella handlingsplanen synliggör de olika förutsättningar som råder i olika delar av landet, där det utökade analysmaterialet som beskrivs i 11.2.5 (*Ett utvecklat analysmaterial*) blir av stor betydelse. De lokala erfarenheterna bör samlas in nationellt och ligga till grund för den nationella handlingsplanen. Även en bred representation av kommuner i rådet för social hållbar bostadsförsörjning som beskrivs i 11.2.10 (*Ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning*) är viktigt för att nå syftet. Om den nationella handlingsplanen svarar upp mot de lokala behov som finns av nationell styrning inom bostadsförsörjningen skulle det underlätta i framtagandet av den kommunala handlingsplanen om den nationella tas fram först.

Borlänge kommun anser att det är positivt att bostadsförsörjningen breddas från att främst fokusera på nyproduktion till att peka på hela kedjan av produktion och andra utbudsskapande åtgärder, konsumtion och efterfrågan, fördelning och förmedling samt förvaltning och renovering.

För att en långsiktig och socialt hållbar bostadsförsörjning ska uppnås ser Borlänge kommun att det bland annat krävs att nivån på bostadsbidraget höjs så att den står i rimlig relation till dagens boendekostnader, men också att det breddas till att omfatta fler målgrupper än unga, barnfamiljer och äldre. Det skulle avsevärt underlätta för den som har lägre inkomst att kunna få en bostad. Det vore även önskvärt med en skattereform som leder till balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna, för Borlänge kommuns allmännyttiga bostadsbolag. Det skulle bidra till lägre produktionskostnader på nyproduktion och ökad blandning mellan upplåtelseformerna. En socialt hållbar bostadsförsörjning innefattar även att bostadsbeståndet har en god standard. Borlänge kommun och dess allmännyttiga bostadsbolag anser, likt Sveriges Allmännytta, att hyresvärdar tillåts göra skattefria avsättningar till underhållsfonder och att ROT-stödet utvidgas till hyres-

rätter vilket skulle underlätta viktiga underhållsinsatser utan att hyrorna behövde höjas så mycket.

Borlänge kommun, och dess allmännyttiga bostadsbolag, anser att lag (2010:879) om allmännyttigkommunala bostadsaktiebolag bör vara kvar som den är idag och inte föras över till den nya bostadsförsörjningslagen. Genom att flytta bestämmelserna från en lag till en annan gör det inte tydligare för den som ska tolka dessa. Kunskapen finns redan hos bolagen och dess ägare. Sveriges Allmännytta och Sveriges Kommuner och Regioner har gemensamt tagit fram en vägledning kring ägardirektiv och ägarstyrning, och arbetar både tillsammans och var för sig med att lyfta goda exempel på vad allmännyttans handlingsutrymme innebär i praktiken. Det har större effekt än vad ett införlivande av bestämmelserna i en ny lag om bostadsförsörjning skulle ha.

Förslaget om ändring av lagen om lag (2016:1145) om offentlig upphandling välkomnas av Borlänge kommun och dess allmännyttiga bostadsbolag. En av anledningarna är att det allmännyttiga bostadsbolaget kan, om förslaget genomförs, förhandla på samma villkor som de privata konkurrenterna. Det innebär att det allmännyttiga bostadsbolaget kommer kunna hitta lösningar tillsammans med entreprenörerna som ska utföra arbetena och samplanera så att bostadsprojekten genomförs när det är lämpligt. Särskilt när det gäller byggentreprenader är detta av vikt. Det ökar konkurrenskraften hos det allmännyttiga bostadsbolaget.

Utredningens förslag med ett tydligt mål för bostadsförsörjningen, välkomnas.

Synpunkter kopplat till specifika avsnitt i utredningen

11.1 Utredningens samlade bedömning

Borlänge kommun anser att utredningen generellt för rimliga resonemang som är i linje med forskningsläget. Utredningen lyfter frågan om kommuners utmaning med att det saknas verktyg för att uppnå blandade upplåtelseformer utöver markanvisning och allmännytta och Borlänge kommun hade uppskattat om det presenterats förslag med konkreta verktyg i relation till nyproduktion. I utredningen konstateras att störst effekt skulle ses av att resursvaga hushåll får tillgång till bostäder i resursstarka områden och Borlänge kommun hade uppskattat förslag som tydligare möjliggör detta.

11.1.1 Utmaningarna för bostadsförsörjningen är stora

Borlänge kommun uppskattar att utredningen lyfter fram att individers handlingskraft begränsas av deras boendesituation. Det är en viktig insikt för att se betydelsen av ett aktivt arbete med bostadsförsörjning.

I utredningen saknas fler åtgärder för att skapa rörelse i det befintliga beståndet genom att underlätta för äldre boende i stora villor att flytta till mer ändamålsenligt boende, vilket hade varit önskvärt.

11.1.2 Åtgärdsarbetet ankommer såväl stat som kommun

Borlänge kommun ser positivt på att rollerna och målen för bostadsförsörjningen förtydligas. Det är bra för kommun och stat att samlas under ett gemensamt mål.

11.1.3 Åtgärderna behöver innefatta mer än bostadsbyggande

Borlänge kommun ställer sig positiva till en genomlysning av bostadsförsörjningsfrågan med utgångspunkt i flera perspektiv och en bostadspolitik som har fokus på skärningspunkten mellan socialtjänst och ordinarie bostadsmarknad. Det är positivt att regeringen föreslår ett förhållningssätt med utgångspunkt i flera olika områden och en generell fördelning som kompletteras med större möjligheter till selektiv fördelning, som komplement för att både kommunala och privata bostadsbolag ska kunna bidra till en mer inkluderande bostadsmarknad vilket kan skapa bättre utgångsläge för exempelvis barnfamiljer. Det är även positivt att utredningen ser vikten av att adressera boendesegregationen och ge resurssvaga familjer möjlighet till tillträde även i resursstarka områden som ett sätt att minska boendesegregationen.

11.2 Statlig och kommunal samverkan och planering

Borlänge kommun anser att utredningens avsnitt om analysmaterial tydliggör förslaget på ett bra sätt. Det finns en röd tråd och tydlighet mellan de olika momenten för att de olika beståndsdelarna ska fylla sin föreslagna funktion (nationell handlingsplan – kommunal handlingsplan – utvecklad analys av utfall – rådet för socialt hållbar bostadsförsörjning).

11.2.1 En ny bostadsförsörjningslag

Borlänge kommun ser positivt på förtydligandet av vikten av samverkan mellan stat och kommun i bostadsförsörjningen då många av inläsningarna på dagens bostadsmarknad är beroende av statliga beslut.

11.2.2 Målet för bostadsförsörjningen och dess innebörd

Borlänge kommun ställer sig positiva till ett nytt grepp om förståelsen kring bostadsförsörjningen och det föreslagna målet. Borlänge kommun anser att det är viktigt med ett proaktivt arbete i bostadsfrågorna för att minska hemlöshet, boen-

desegregationen, tillse jämlika uppväxtvillkor och att problematiken i dessa frågor behöver angripas från flera håll. Det nya målet inbegriper ett breddat perspektiv och tydliggör vad kommun samt regering behöver verka för, i syfte att kunna erbjuda alla medborgare goda bostäder.

11.2.3 Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen

Utifrån Borlänge kommuns perspektiv är det positivt med en nationell handlingsplan som kan skapa enighet samt underlätta arbetet med den, föreslagna, kommunala handlingsplanen.

11.2.4 Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen

Borlänge kommun ställer sig positiv till kommunala handlingsplaner och det beskrivna begreppsskiftet från bostadsbyggande till bostadsförsörjning med tillhörande plan och åtgärder. Borlänge kommun har flera styrdokument som hanterar bostadsförsörjning. Det gäller bland annat en plan för bostäder för sociala ändamål, lokalförsörjningsplan och ett kommunövergripande boendeutvecklingsprogram. Utifrån socialtjänstens uppdrag att delta i samhällsplaneringen anser Borlänge kommun att förvaltningsövergripande handlingsplaner är bra verktyg för att belysa och arbeta med de olika utmaningar och behov som åligger kommunerna. En kommunal handlingsplan är även ett bra sätt att omsätta de nationella målen till lokala och anpassa dem efter den samhällskontext och de utmaningar som finns på lokal nivå.

11.2.9 Bestämmelserna om kommunalt stöd till boendet överförs till den nya bostadsförsörjningslagen

Denna lag gagnar inte socialtjänstens målgrupp men kan ge ett handlingsutrymme för andra målgrupper där detta skulle kunna vara positivt.

11.2.10 Ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning

Borlänge kommun ställer sig positiva till förslaget och vill understryka vikten av att det skapas en bred representation av kommuner med olika förutsättningar i urvalsprocessen för vilka kommuner som får vara delaktiga i rådet. Forum för samverkan är viktigt i det socialt inriktade bostadsförsörjningsarbetet och förståelsen för de olika aktörernas förutsättningar. Borlänge kommun förstår att det även är viktigt med samverkan på lokal nivå men, vill samtidigt belysa vikten av regional samverkan inom dessa frågor. Tidigare fanns de så kallade länsbostadsnämnderna med ett tydligt ansvar för den regionala samordningen. Borlänge anser att det kan finnas behov av en tydligare regional struktur för bostadsförsörjningsfrågor.

11.3 Fördelning och förmedling, samt konsumtion

och efterfrågan

Borlänge kommun ställer sig generellt positivt till att allmännyttans roll förtydligas och att det framgår att det går att förmedla bostäder utifrån sociala ambitioner. Det är viktigt att det skapas transparens och att det finns koppling till den kommunala och nationella handlingsplanen.

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

Borlänge kommun arbetar med en form av förturer idag. Det kommunala bostadsbolaget ska enligt överenskommelse avvara 60 lägenheter årligen för socialtjänstens behov. Boendesamordnare kontaktar då bostadsbolaget med specifika behov och sedan fördelas lägenhet utifrån detta. Utredningens föreslagna arbetssätt skulle öppna upp bostadsmarknaden för flera. Utformningen av behovsbaserade kriterier bör lämpligen utgå ifrån de lokala eller regionala behov som finns på bostadsmarknaden.

11.3.3 Hyresvärdars tillträdeskrav på nya hyresgäster regleras

Borlänge kommun anser att bedömning kring krav bör göras av kommun och inte av hyresvärdar. En önskan är ett skarpare ställningstagande från staten gällande regleringen om vilka minimikrav som hyresvärdarna kan ställa. Detta kan röra sig om inkomst, hänsyn till att inga allvarliga störningar skett under ett år, inga nya skulder på mer än ett år, med mera. Borlänge kommun anser även att det skulle vara positivt om regeringen kunde göra ett tydligare ställningstagande kring av vad som förväntas av hyresvärdar och en möjlighet att pröva om hyresvärdarnas krav är rimliga utifrån de kriterier som framgår enligt lag. Om förslaget hanteras på lämpligt sätt kan det bidra till att sänka tröskeln för bostadssökande.

11.3.4 Produktion och andra utbudsskapande åtgärder samt förvaltning och renovering

Förslaget om att information om krav ska delges kommuner ser Borlänge kommun som positivt då det ökar möjligheten att kunna hjälpa medborgarna att kunna ta del av de bostäder som erbjuds i kommunen.

11.3.5 Kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier

Utredningen innefattar ett förslag om en skyldighetsregel med syfte att skapa likvärdiga boendeförutsättningar i hela landet. Den föreslagna regeln utgör en skyldighet för kommunen att bistå med hyresgarantier, dock inte en utkrävbar rättighet för individen. Att erbjuda hyresgaranti ligger i linje med de uppgifter kommuner har, redan idag. I utredningen föreslås kommunerna hantera hyresgaranti vilket Borlänge kommun anser är ett bra förslag. Borlänge kommun ser att detta rimligen bör vara socialtjänstens ansvar då socialtjänsten hanterar försörjningsstöd och ofta kommer i kontakt med personer och familjer som lever under

osäkra boendeförhållanden. Borlänge kommun anser även att behovet av hyresgarantier skulle kunna minska genom att fokusera på att sänka trösklarna för att hyra en bostad. Sänkta trösklar skulle innebära att individer på egen hand skulle kunna tillgodogöra sig sina bostadsbehov, utan kommunens inblandning.

12.4.2 Konsekvenser för kommunernas socialtjänster

Utredningen bedömer att förslagen bidrar till att bostadsbeståndet tydligare tillgängliggörs för fler. Förslagen bedöms leda till att färre hushåll avvisas på grund av omotiverade krav, t.ex. inkomst eller begränsning på grund av inkomstform (tex Försörjningsstöd, A-kassa eller från allmänna sjukförsäkringen). Kravet på transparens bedöms bidra till att hyresvärdar formulerar rimliga villkor och avstår från att ställa utestängande krav. Förslaget medför till att diskriminering på hyresbostadsmarknaden upptäcks och motverkas.

När det gäller turordning och kötider innebär förslaget att kötid får tillämpas separat för olika typer av sökande. Detta kan t.ex. innebära förturer till barnfamiljer, våldsutsatta kvinnor etc. Borlänge kommun anser att olika tillämpande av kösystem kan försvåra hantering och bedömning och att hanteringen därför behöver anpassas lokalt för att tillgodose behoven hos medborgarna.

Utredningens förslag om att hyresvärdars krav på hyresgäster ska vara motiverade och redovisas transparent bedöms leda till att fler hushåll kan skaffa en bostad utifrån egen förmåga och att färre därmed behöver söka stöd för boendeinsatser hos socialtjänsten. Borlänge kommun önskar att staten är tydligare kring denna fråga och reglerar minimikraven från statligt håll för att minska utestängandet som kan bli till följd av hyresvärdarnas krav, även om transparensen ökar.

Hyresgarantierna föreslås fungera likvärdigt i hela landet och bedöms underlätta för bostadssökande som kan leda till fler barnfamiljer med förstahandskontrakt. Förslaget syftar även till att fungera som ett verktyg för att möjliggöra för fler barnfamiljer att överta ett socialt kontrakt. Borlänge kommun anser dock att det viktigaste är att sänka trösklarna för att erhålla en bostad, vilket minskar behovet av hyresgarantier.

Hantering av förturer och utfärdande av hyresgarantier antas i de allra flesta fall att bli en del av socialtjänstens arbete. Förslaget att rikta hyresgarantier till barnfamiljer och göra det till en obligatorisk uppgift för kommunerna innebär en inskränkning av det kommunala självstyret samt att det leder till ökade kostnader för kommunerna. Kommunerna föreslås därför tillhandahållas statlig finansiering om 15 000 kronor per beviljad garanti, detta gäller bara barnfamiljer. Borlänge kommun ställer sig positiva till förslaget under förutsättning att kommunerna kompenseras.



Borlänge kommun
Kommunstyrelsen
Sandra Sjöberg
sandra.sjoberg@borlange.se
0243 - 66055

2022-07-05
2022/510
Fi2022/01157

7 (7)

Finansdepartementet
fi.remissvar@regeringskansliet.se
lars.arnell@regeringskansliet.se