

Finansdepartementet

Yttrande över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

Jönköpings kommun ser i huvudsak positivt på betänkandet och lämnar nedan synpunkter.

En ny bostadsförsörjningslag

Jönköpings kommun ser positivt på förslag om en ny bostadsförsörjningslag. Viktigt är dock att det i en ny lag är tydligt vilka uppgifter som ligger på kommunal respektive statlig nivå, samt att lagen fullt ut kan ersätta nuvarande lag om kommunens bostadsförsörjningsansvar.

Vidare är Jönköpings kommun positiva till att det tas fram en nationell övergripande bostadspolitisk målsättning som kan tydliggöra de nationella perspektiven för bostadsförsörjningen. I likhet med Sveriges kommuner och regioner (SKR) anser Jönköpings kommun att det behövs en ökad tydlighet i de övergripande målsättningarna för bostadsbyggande och bostadsförsörjning. Idag finns det en spretighet i några av de nationella målsättningarna, vilket innebär att de inte alltid är inbördes förenliga. Viktigt är också att det skapas en långsiktighet och kontinuitet i de övergripande målsättningarna. Detta för att skapa tydliga förutsättningar för de aktörer som är verksamma på bostadsmarknaden.

Kommunal handlingsplan

Jönköpings kommun är av uppfattningen att framtagande av föreslagen handlingsplan troligt kommer att medföra merarbete jämfört med dagens uppdrag att ta fram kommunalt bostadsförsörjningsprogram. Hur mycket merarbete som det kommer att medföra och vilka vinster som kommer av en handlingsplan för bostadsförsörjningen är delvis beroende hur det föreslagna stödet från Boverket kommer att utformas.

Jönköpings kommun anser att det är ett bra förslag att flytta den befintliga regeln i 4 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar till plan- och bygglagen (PBL). Detta medför att bostadsförsörjningsfrågorna kan behandlas med samma dignitet som andra allmänna intressen i PBL.

Markanvisningar

Gällande markanvisningar existerar i Jönköpings kommun redan av kommunfullmäktige antagna riktlinjer. Betänkandets förslag om riktlinjer vid markanvisningar kan komma att kräva förändringar i de kommunala riktlinjerna, vilket också skulle påverka den upparbetade arbetsordning som finns i dag. Således kan nyttan av sådant kompletterande arbete ifrågasättas, samt om det är motiverat utifrån vilka förväntade effekter som går att se. Det viktiga bör vara att

kommunen har generella riktlinjer för markanvisningar som är transparenta, tydliga och flexibla och som ger stor möjlighet för kommunen att kunna påverka och styra innehåll vid markanvisningar. Förslaget om en tydligare koppling mellan markanvisningar och bostadsförsörjningen kräver att regelverket kring kommunal markanskaffning också ses över. Vilket är en väsentlig fråga för kommunernas förmåga att planera och styra stadsutveckling och bostadsbyggande.

En konkurrenskraftig allmännytta

I betänkandet föreslås bland annat att allmännyttan som agerar på en konkurrensutsatt marknad delvis ska undantas från kraven inom Lagen om offentlig upphandling (LOU). Förslaget påverkar således Jönköpings kommuns två allmännyttiga bostadsbolag, Vätterhem och Junehem. Bolagen har fått betänkandet på remiss från kommunstyrelsen. Junehem meddelar att de inte kommer att yttra sig över betänkandet. Vätterhem ställer i sitt svar bakom ett yttrande från branschorganisationen Sveriges allmännytta.

I yttrandet avstyrks förslaget om att bestämmelserna om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag överförs till den nya bostadsförsörjningslagen. De anser att regelverket fungerar väl i dess nuvarande form och att det finns en tydlighet i att det ligger inom en egen lagstiftning.

Yttrandet ställer sig dock positivt till förslag om undantag i tillämpningen av lagen om offentlig upphandling (LOU). Det framhålls att den kommunala allmännyttan verkar på en konkurrensutsatt marknad och att det är viktigt att allmännyttiga bolag kan genomföra förhandlad upphandling på samma villkor som de privata konkurrenterna.

Överlåtelse av statlig egendom

Jönköpings kommun ser positivt på förslaget om att komplettera regleringen i förordningen om överlåtelse av statens fasta egendom. Att statlig mark, när så är lämpligt, enklare och snabbare kan ställas till förfogande för en kommun som behöver den för bostadsförsörjningsändamål. Däremot återstår det att se vilken praktisk betydelse detta kan komma att få för Jönköpings kommun.

Ideella bostadsmarknaden

Jönköpings kommun ser även positivt på förslag till ett nytt statligt stöd i form av ett verksamhetsbidrag till vissa ideella och ekonomiska föreningar som främjar utvecklingen av användardrivna idéburna bostadsaktörer.

Hyresgarantier

Utredningen föreslår förändringar i förordningen om hyresgarantier där en viktig skillnad mot dagens förordning är att försörjningsstöd ska kunna ligga till grund för inkomstberäkningar vid hyresgarantier. Vidare föreslås det statliga stödet för utfärdade garantier höjas från 5 000 kronor till 15 000 kronor.

Jönköpings kommun har i likhet med utredningen, sedan tidigare konstaterat att systemet med hyresgarantier haft en mycket begränsad praktisk användning. Jönköpings kommun har därför redan ändrat reglerna för de hyresgarantier som utfärdas av kommunen. Detta för att även kunna omfatta exempelvis personer med försörjningsstöd. Stadskontoret kan inte bedöma om eller hur de föreslagna förändringarna i förordningen kommer att påverka de kommunala

hyresgarantierna, exempelvis gällande möjligheten att kommunen kan erhålla det statliga stödet för utfärdade hyresgarantier.

Hyresvärdars tillträdeskrav

Jönköpings kommun delar utredningens uppfattning att dagens krav från hyresvärdar i många fall kan stänga ute människor från bostadsmarknaden. Det gäller både personer som har problem att finansiera sitt eget boende, men i många fall även personer som har nödvändiga förutsättningar för att finansiera ett eget boende.

Socialförvaltningen i Jönköpings kommun fungerar med nuvarande ordning som en renodlad hyresvärd för många som har en god boendeförmåga, men där kraven på inkomster inte kan uppfyllas. Kan dessa personer istället komma ut på den ordinarie bostadsmarknaden är det en stor vinst inte bara för individen utan även för socialförvaltningens verksamhet. Jönköpings kommun ser därför positivt på förslaget om krav på en tydligare evidensbaserad av de tillträdeskrav som ställs av hyresvärdar. Osäkert är dock om dessa krav är tillräckliga för att förändra nuvarande situation. Ett inneboende problem är att så länge som det finns ett stort underskott av hyresrätter i de större städerna, finns det också incitament för hyresvärdar att välja bort hyresgäster, även där det endast finns mindre frågetecken kring betalningsförmågan.

Jönköpings kommuns Bostad AB Vätterhem är genom Sveriges Allmännyttas negativa till förslaget då de ser att hyresvärdar agerar på olika bostadsmarknader där det råder olika förhållanden och förutsättningar. De anser därför att hyresvärdar även fortsättningsvis bör ha möjligheten att anpassa tillträdeskrav utifrån rådande förutsättningar.

Möjligheten till förtur i bostadsförmedlingen

För att stärka personer med en svag ställning på arbetsmarknaden föreslås vidare möjligheten till mer selektiva inslag i kommunernas bostadsförmedling. Jönköpings kommun ser i grunden positivt på insatser som kan stödja den enskilde att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Särskilt, som beskrivs i utredningen, när det gäller barnfamiljers möjligheter till ett eget fungerande boende. Beroende på hur sådana regler utformas kan det mycket väl vara motiverat med förtur för vissa grupper. Ett grundproblem är dock detsamma som ovan, att så länge som en övergripande bostadsbrist kvarstår, riskerar sådana åtgärder endast få till effekt att problematiken flyttas från en grupp bostadssökande till en annan.

Sveriges Allmännyttas och Bostads AB Vätterhem är försiktigt positiva till förslag om att tillämpa förturer i kommunala bostadsförmedlingar, men lyfter fram att beslut om utformning av förturer bör fattas av kommunen. Samtidigt framhålls även att det är viktigt att den absoluta majoriteteten av lägenheterna förmedlas genom turordning. Detta för att behålla legitimiteten för bostadskön.

Sammantaget ser Jönköpings kommun positivt på många av de förslag som lämnas i betänkandet. Flera förslag tar sikte på att stötta de grupper som har den svagaste ställningen på arbetsmarknaden. I betänkandet lämnas ett relativt stort antal förslag som i större och mindre omfattning kan tänkas skapa förutsättningar för en bättre fungerande bostadsmarknad. Jönköpings kommun uppfattning är dock att fler aspekter av bostadsmarknaden, exempelvis möjligheterna för

omvandling av hyresrätter till bostadsrätter, skulle behöva utredas för eventuella förslag till förändringar.

JÖNKÖPINGS KOMMUN

Ann-Marie Nilsson
Kommunstyrelsens ordförande

Johan Fritz
Stadsdirektör