

Till: fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Fi2022/01157

Från: Stockholms Stadsmission och Riksföreningen Sveriges Stadsmissioner

Remissvar: Sänk tröskeln till en god bostad

Sveriges Stadsmissioner har med intresse tagit del av utredningen SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad. Utredningen är angelägen då det finns ett ökande antal hushåll som får allt svårare att hävda sig på bostadsmarknaden. Sverige har en växande strukturell hemlöshet och en akut hemlöshet som biter sig fast på allt för hög nivå.

Sveriges Stadsmissioner har länge efterlyst en skarp nationell strategi mot hemlöshet och tydliga åtgärder som på allvar kan bryta mönstret och minska hemlösheten. Därför är det glädjande att det politiska intresset för frågorna fått en renässans både genom den nationella strategi mot hemlöshet som aviserats såväl som denna och andra utredningar kring bostadsfrågor.

Sammanfattning av Stadsmissionens synpunkter

Stadsmissionen anser att flera av de förslag som läggs fram i utredningen är goda förslag som på olika sätt kan bidra till att sänka trösklarna för fler att få en bostad. Strävan att underlätta en socialt hållbar bostadsförsörjning är lovvärd.

Stadsmissionens sammanfattande synpunkter:

- Staten måste ta ett större ansvar för att bostadsförsörjningen ska fungera
- Kommunerna kan inte fortsättningsvis lämnas ensamma med att lösa de problem som finns på bostadsmarknaden för att motverka bland annat den ökande strukturella hemlösheten
- En ny bostadsförsörjningslag måste vara tydlig och innehålla uppföljningsbara krav kring bostadsförsörjningen
- De föreslagna nationella och kommunala handlingsplanerna behöver utformas som skarpa verktyg för bostadsbyggande och för en ökad social hållbarhet
- Kartläggning av hemlöshetssituationen i Sverige behöver ske förslagsvis vartannat år nationellt och kommuner behöver uppmuntras att göra egna regelbundna mätningar
- Att arbeta mer med reservationer och förturer är ett fungerande verktyg och behöver vidgas till fler grupper
- De krav hyresvärdar får ställa på hyresgäster måste regleras tydligt där även bl.a. försörjningsstöd ska ses som inkomst, ett tak för storleken på säkerhet i form av deposition behöver införas

- Att kommunala hyresgarantier avgränsas till barnfamiljer är ett förslag Stadsmissionen motsätter sig då fler grupper bör kunna komma i fråga
- Idéburna bostadsaktörer roll och möjligheter behöver förtydligas och stärkas
- Bostadspolitiken och välfärds-/socialpolitiken behöver kopplas samman tydligt. Stadsmissionen anser att flera förslag i denna utredning behöver lyftas in i den nya nationella strategin mot hemlöshet
- För att på allvar bekämpa hemlösheten och säkra att människor som befinner sig i eller riskerar hemlöshet kan få en bostad behöver den sammankopplade bostads- och socialpolitiken vara bostadsledd och kompletteras med ett särskilt system för socialt hållbara bostäder

Stadsmissionens utvecklade synpunkter

Det finns stora utmaningar när det gäller bostadsförsörjningen i Sverige. Utbudet på bostadsmarknaden möter inte de behov många människor har. Det är en verklighet Stadsmissionen möter dagligen i våra verksamheter. Problemen leder till att Sverige har en växande strukturell hemlöshet. Det är särskilt allvarligt att problemen ökar när det gäller barnfamiljer.

Stadsmissionen anser att det behövs omfattande reformer för att ändra utvecklingen. För att lyckas krävs ett tydligt statligt ansvarstagande och tydliga krav på såväl kommuner som andra aktörer. Att skapa en socialt hållbar bostadsförsörjning handlar om att koppla samman bostadspolitiken med välfärdspolitiken. Stadsmissionen delar utredningens slutsats att en ökad produktion av bostäder inte i sig löser de problem som finns. Detta då allt för många inte har möjlighet att efterfråga de bostäder som byggs oavsett om dessa är hyres-, bostads- eller äganderätter.

Den generella bostadspolitiken har kommit till vägs ände. Det kommer behövas olika former av selektiva åtgärder för att kunna sänka trösklarna och skapa en hållbar bostadsförsörjning. Detta är insikter och slutsatser som Stadsmissionen välkomnar.

En ny bostadsförsörjningslag

Bostadsförsörjningen fungerar inte tillfredsställande. Stadsmissionen har länge påtalat att bristen på statligt engagemang bidragit till den utvecklingen. Att lämna frågan till kommunerna och hoppas på det bästa har inneburit att bostadspolitiken lämnats vind för våg.

I Stadsmissionens årliga hemlöshetsrapport 2021 granskade vi hur kommunerna lever upp till dagens krav om att ha antagna riktlinjer för bostadsförsörjning som beslutas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Resultatet var långt ifrån tillfredsställande. I maj 2021 hade 252 kommuner antagna riktlinjer. Av dessa var det 86 som antagit riktlinjerna efter 2018. En stor del av kommunernas riktlinjer är alltså inte uppdaterade innevarande mandatperiod. I några fall är de senaste riktlinjerna från 2013–2014, alltså förrförra mandatperioden. I ett fall är de från 2011. 29 kommuner saknar riktlinjer. Dagens lag är tandlös och har liten påverkan på bostadsförsörjningen i Sverige.

Att utredningen föreslår en ny samlad lag där bostadsförsörjningen också är ett statligt ansvar är ett steg i rätt riktning. Det avgörande är dock hur det omsätts i praktiken: vilka verktyg som följer med;

vilka krav som ställs och hur de följs upp. Kommunerna behöver stöd, inspiration och tydliga regler för att en förändring ska kunna ske. Staten behöver visa med mer än ord att det är nya tider.

Det mål som utredaren anser ska skrivas in i lagen är i Stadsmissionens mening välformulerat. Det är positivt att barnperspektivet lyfts in liksom kampen mot hemlöshet och den idéburna sektorn. Stadsmissionen ser även positivt på utredningens förslag att regeringen och kommunerna både var för sig och i samverkan ska arbeta för att nå målet. Det är ett exempel på ett utökat statligt ansvarstagande. Samtidigt skulle detta kunna formulerats skarpare med ett än större statligt ansvarstagande som bygger på tydliga krav på kommunerna.

Avseende uppföljning av målet vill Stadsmissionen understryka att Socialstyrelsens hemlöshetskartläggning behöver genomföras betydligt tätare än idag, förslagsvis vartannat år. Landets kommuner bör även uppmuntras att göra egna kartläggningar för att skapa en så god bild som möjligt.

En nationell handlingsplan och kommunala handlingsplaner

Att koppla en nationell handlingsplan till den nya lagen om bostadsförsörjning är positivt. Det är ett sätt att konkret stärka det statliga ansvaret för bostadsförsörjningen. Förslaget att handlingsplanen ska svara på vilka behov som finns och hur dessa kan mötas är lovande. Att ställa krav på regeringen att de i den nationella handlingsplanen beskriver vilka åtgärder som behöver vidtas för att nå målen om en hållbar bostadsförsörjning kan potentiellt ha en stor effekt. Det är Stadsmissionens förhoppning att regeringen tar utredningens förslag till sig.

Att regeringen tydligt beskriver vilka åtgärder och reformer som behöver genomföras för att skapa en fungerande bostadsförsörjning är det välkommet. Att sådana åtgärder också kan vara selektiva är viktigt. Den generella politiken räcker inte. Stadsmissionen vill även se skarpare förslag och skrivningar om att avsätta resurser för att nå konkreta resultat.

Att kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ersätts med kommunala handlingsplaner får inte innebära en semantisk förändring. Förändringen måste leda till att kommunerna på allvar ser över vilka behov som finns och sätter konkreta mål för bostadsbyggande och bostadsförsörjning. Här delar vi utredningens ambition.

Vi är dock oroad över att ändringen riskerar att inte ge några större effekter och efterlyser skarpare verktyg för handling. Hur avser staten se till att kommunerna dels antar handlingsplaner som är realistiska, dels att dessa omsätts i praktiken. När det gäller bostadsbyggande går det alltför trögt i för många kommuner trots bostadsbrist. När det gäller den bredare bostadsförsörjningen där selektiva åtgärder är avgörande saknas allt för ofta samordning och även intresse för att faktiskt göra skillnad.

Stadsmissionen ser vidare positivt på förslaget om ett krav på samordning mellan kommunerna i arbetet med bostadsförsörjning. Det kan rätt implementerat ha betydelse för det fortsatta arbetet.

Kommunalt stöd för att skaffa eller inneha en bostad

Stadsmissionen delar utredningens slutsats att dagens reglering om den kommunala befogenheten att lämna ekonomiskt stöd till boende är okänd. Att lyfta in detta i en samlad lag om bostadsförsörjning bör leda till att kännedomen ökar. Det är ett förslag som Stadsmissionen ställer sig bakom.

Stadsmissionen efterlyser även aktiva åtgärder för att sprida kunskap, information och goda exempel till kommunerna.

Ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning

Stadsmissionen vill se verklig förändring. Ett nationellt råd för socialt hållbar bostadsförsörjning framstår ur det perspektivet som något som riskerar att ta fokus från målet. Ett sådant råd får inte bli en diskussionsklubb eller en ursäkt för att inte implementera förändringar. Tiden för diskussioner och nya utredningar måste vara förbi.

Stadsmissionen utgår därför från att rådet används för att på allvar stödja kommuner och andra berörda aktörer att implementera förändringar, nå konkreta mål, öka kunskap och följa upp insatser som görs. I förslaget nämns att olika verksamma aktörer på bostadsmarknaden ska bjudas in att delta och där anser Stadsmissionen att idéburen sektor ska ges möjlighet att delta.

Bostadsförmedling med reservationer och förturer

Utredningen föreslår att kommunala bostadsförmedlingar ska ges större möjligheter att tillämpa reservationer och att arbeta med förturer. Det är förslag som Stadsmissionen tillstyrker.

Som situationen är på bostadsmarknaden med mycket långa köer är det inte hållbart att fördela bostäder enbart baserat på kötid. Långa köer är nu en realitet inte bara i våra storstäder utan i städer över hela landet. Det är därför välkommet med ett nytänkande som bygger på selektering för att sänka trösklarna så att hushåll grupper i utsatthet ges bättre möjligheter.

Att det idag finns särskilda ungdomslägenheter med egen kö visar att reservationer fungerar. Stadsmissionen anser att detta kan utsträckas även till andra resurssvaga grupper som barnfamiljer som löper risk att hamna i strukturell hemlöshet eller andra som idag bara kan få bostad genom så kallade sociala kontrakt. Vi delar även uppfattningen att det är viktigt att tillämpningen är transparent och tydlig för alla som söker bostad.

Förtur kan spela en viktig roll för personer som riskerar att hamna i eller befinner sig i hemlöshet. Här finns både unga och äldre med svag ekonomi, extremt trångbodda barnfamiljer och våldsutsatta personer som snabbt behöver ett ordnat boende. Stadsmissionen anser att det är viktigt att bredda användandet av förturer för att ge fler goda chanser till en egen bostad.

Hyresvärdars krav

Stadsmissionen har länge efterlyst tydlig nationell reglering av vilka krav en hyresvärd får ställa på en hyresgäst för att teckna ett hyreskontrakt. På samma sätt har vi lyft krav på att nationellt reglera möjligheterna att ta ut depositionsavgifter. Mot den bakgrunden ser vi positivt på att utredningen föreslår att sådana regleringar införs.

Att utredningen understryker att krav som ställs ska vara berättigade är positivt och motiveras med att det ska leda till sänkta trösklar. Det ger möjlighet för fler hushåll att kunna efterfråga en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden och kunna teckna kontrakt.

Utredningen nämner att det skett en viss positiv utveckling de senaste åren där hyresvärdar sänkt krav på nya hyresgäster. Det är bra, men med över 30 000 personer i hemlöshet i Sverige och en ökande strukturell hemlöshet är det otillräckligt.

Den reglering som föreslås i utredningen är i Stadsmissionens mening otillräcklig och otydlig. Ska trösklarna faktiskt sänkas är det viktigt att tydliggöra vad som räknas som en inkomst för ett hushåll.

Stadsmissionens uppfattning är att det måste framgå att såväl bostadsbidrag som försörjningsstöd och etableringsersättning ska ses som inkomst och innebära att ett hushåll kan teckna hyresavtal. Vidare behöver kravet på säkerhet genom deposition av månadshyror förtydligas. Det vore därför önskvärt med en övre gräns avseende säkerhetens storlek.

Stadsmissionen vill även understryka vikten av att reglerna är likvärdiga för privata och allmännyttiga hyresvärdar. Det är inte en önskvärd utveckling att trösklarna för att teckna hyreskontrakt endast sänks i det kommunala beståndet. Det bidrar inte till minskad segregation.

Kommunala hyresgarantier

Utredningen konstaterar att dagens modell för hyresgarantier används sparsamt. Det är problem som Stadsmissionen anser behöver åtgärdas. Det är därför positivt att utredningen föreslår att lagen ska ändras och kommunerna ha en skyldighet att lämna hyresgarantier till hushåll som kan vara aktuella. Rätt använt kan kommunala hyresgarantier spela en viktig roll för att minska den strukturella hemlösheten. Hyresgarantier kan även ur kommunernas perspektiv vara positivt och leda till minskade behov av sociala kontrakt.

Att utredningen föreslår att kommunerna ska kompenseras av staten är nödvändigt för att systemet ska få någon effekt på människors tillträde till bostadsmarknaden. Här är det avgörande att staten också tar sitt ansvar i handling och inte bara i ord. Resurser måste tillföras till systemet.

Utredningen föreslår att hushåll som ska få hyresgaranti och bostaden ska finnas i samma kommun, vilket Stadsmissionen tillstyrker. Det är en viktig markering för att motverka social dumpning.

Vidare föreslås att hyresgarantierna fokuseras mot barnfamiljer som målgrupp. Detta är ett förslag som Stadsmissionen avstyrker. Barnfamiljer är visserligen en grupp som när de riskerar att hamna i hemlöshet bör vara en prioritet. Men att endast rikta denna möjlighet till barnfamiljer riskerar att göra arbetet mot strukturell hemlöshet svagare. Även andra som till exempel äldre eller personer som snabbt behöver kunna teckna kontrakt på bostad på grund av våldsutsatthet är viktiga grupper. Stadsmissionen önskar att detta justeras i förslaget så att även andra grupper kan komma i fråga.

Allmännas markinnehav

Stadsmissionen är positiva till utredningens förslag att statlig mark som kommuner är intresserade av för bostadsändamål ska hanteras med skyndsamhet om den säljs. Tillgång till byggbar mark är en begränsande faktor för bostadsbyggandet inte minst i storstadsregionerna. Förslag som underlättar ett ökat bostadsbyggande är välkomna. Utredningsförslaget tolkar vi som att det endast siktar på möjligheten för en kommun att köpa mark. Ur Stadsmissionens perspektiv vore det önskvärt att staten agerar skyndsamt även när andra aktörer såsom idéburna bostadsaktörer önskar köpa mark för bostadsbyggande.

Stadsmissionen anser att utredningens förslag om att kommunernas arbete med markanvisning ska kopplas till kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjning är positivt. Att lyfta fram tydligare att markanvisningar i en kommun ska bidra till social hållbarhet skulle vara ett välkommet förtydligande. Det kan bli ett viktigt verktyg som underlättar för såväl idéburna bostadsaktörer som andra aktörer som strävar efter att bygga med upplåtelseformer, prisnivåer och förmedlingsprinciper som motverkar segregation och stärker den sociala hållbarheten.

Idéburna bostadsaktörer

Förslagen i utredningen kring utvidgat stöd till byggemenskaper och bidrag till organisationer som främjar användardrivet idéburet bostadsbyggande innebär ytterligare uppgradering av idéburna aktörer på bostadsmarknaden. Däremot saknar Stadsmissionen mer övergripande skrivningar och förslag kring idéburna bostadsaktörer.

Stadsmissionen själva är en idéburen bostadsaktör då vi beslutat att bygga hyresbostäder i Stockholm. Bostäderna i Stockholm byggs på tomträtt vilket underlättar för Stadsmissionen som en i sammanhanget liten aktör att kunna genomföra projektet. Mot den bakgrunden hade Stadsmissionen önskat att utredningen tydligare lyft fram idéburna bostadsaktörer och den betydelse sådana kan spela för att skapa en socialt hållbar bostadsförsörjning. Vi saknar konkreta förslag som särskilt skulle underlätta för idéburna aktörer att kunna bidra till bostadsbyggandet. Det hade varit välkommet med tydligare skrivningar om att lyfta in idéburna aktörer både i de handlingsplaner för bostadsförsörjning som föreslås och när det gäller marktillgång och markanvisning. Vi och andra idéburna aktörer har mycket att bidra med om vi ges förutsättningar – ekonomiskt och praktiskt - att agera på marknaden. Stadsmissionen önskar därför att detta område utvecklas i det fortsatta arbetet.

Stadsmissionen saknar tydligare koppling mellan bostads- och socialpolitik

Stadsmissionen anser att det är positivt att utredningen både lyfter fram ett ökat statligt ansvarstagande och tydligare krav på kommunerna. Detta även om Stadsmissionen skulle vilja se skarpare förslag och skrivningar på flera områden. Utredningen skriver även att bostadspolitiken tydligare behöver kopplas samman med välfärds-/socialpolitiken. Det är en uppfattning vi delar, men vi saknar förslag.

Stadsmissionen vill se att förslagen i den här utredningen tydligt kopplas till och länkas in i den nya nationella strategin mot hemlöshet som regeringen tagit fram. Strategin behöver för att vara ett effektivt verktyg i arbetet mot hemlöshet innehålla bostadspolitiska reformer och krav på stat och kommun. Allt framgångsrikt och evidensbaserat arbete mot hemlöshet är bostadslett (exempelvis modellen Bostad Först). Det vill säga bostaden kommer först och övriga frågor runt individen kommer sen. Det vore värdefullt att i utredningen tydligt markera den kopplingen mellan bostads- och socialpolitiken.

Utöver de förslag som finns i utredningen om olika selektiva åtgärder som förturer och hyresgarantier anser Stadsmissionen att det fortsatt finns behov av att ytterligare sänka trösklar på bostadsmarknaden för vissa grupper. Ett sätt att göra det är att utveckla en svensk modell för social housing/sociala bostäder.

En modell för socialt hållbara bostäder är ett viktigt verktyg för att ge alla människor tillträde till bostadsmarknaden. Med socialt hållbara bostäder menar Stadsmissionen en strukturerad, förutsägbar

och offentligt understödd bostadsförsörjning för ekonomiskt och socialt utsatta hushåll. En modell byggd på bred samverkan mellan stat, kommun, idéburna icke-vinstdrivna organisationer och fastighetsägare. Den modell som införs behöver även säkerställa inkludering samt tydligt motverka segregation. Det finns en rad modeller att lära från i vår omvärld, bland annat i Finland där stat, kommun, idéburen sektor och andra aktörer samverkar genom en särskild stiftelse (Y-stiftelsen) som bygger olika former av bostäder med insprängda sociala bostäder.