

Handläggare
Tyresö kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Johanna Green
Statistiker/Bostadsförsörjningsstrateg
johanna.green@tyreso.se
08-578 281 96

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2022-05-25

Sida
1 (9)
Diarienummer
KSM 2022-375.217

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Svar på remiss av SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till kommunstyrelsen

- Kommunstyrelseförvaltningens skrivelse antas som Tyresö kommuns remissvar på SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef Samhällsbyggnadskontoret

Beskrivning av ärendet

SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad har lämnats till Tyresö kommun på remiss till den 22 augusti 2022.

Utredningens syfte

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 var att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Bostadspolitiska verktyg ska användas 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.

I direktivet lyfts särskilt hushåll som på marknaders villkor har svårt att få sina bostadsbehov tillgodosedda.

De bostadspolitiska verktyg som enligt direktivet skulle analyseras och vid behov förändras var hyresgarantier, bostadsförmedlingar och förturer, allmännyttan, markinnehav, kommunala stöd till enskilda för att skaffa eller inneha en bostad samt frågor om hur den icke-spekulative (idéburna) delen av bostadsmarknaden kan öka.

Utredningens problembeskrivning

Utredningen sammanfattar de utmaningar som finns för bostadsförsörjningen med att utbudet på bostadsmarknaden i dagsläget inte kan matcha hushållens bostadsbehov. Detta medför att människors liv begränsas i form av att det är svårt att anpassa sitt boende utifrån livssituation. När vissa kan etablera sig på bostadsmarknaden och andra saknar samma möjlighet uppstår ojämlikheter som tar sig i uttryck genom bland annat trångboddhet, ansträngd ekonomi, osäkra boendelösningar och hemlöshet. Barnfamiljer med svag köpkraft är en grupp som av utredningen pekas ut som särskilt utsatt.

Vidare finner utredningen att de utmaningar som finns på bostadsmarknaden visar att rådande ordning och ansvarsfördelning mellan stat och kommuner inte är ändamålsenlig. Ansvarsfördelningen behöver uppdateras till dagens förutsättningar.

Bostadspolitiken bör involvera fler områden än bostadsbyggande för att fler hushåll ska kunna lösa sin boendesituation av egen kraft. Ett skäl till detta är att nyproducerade bostäder ofta är relativt dyra att bo i. Åtgärder för att främja bostadsförsörjningen behöver utgå från ett samspel mellan åtgärder inom produktion, fördelning och förmedling, konsumtion och efterfrågan samt förvaltning och renovering. Utredningen ser även ett behov av att bostadspolitiken behöver hitta en bättre samverkan mellan socialtjänstens arbete och den ordinarie bostadsmarknaden.

Utredningens förslag och Tyresö kommuns synpunkter

Tyresö kommun finner utredningens beskrivning av bostadsförsörjningens utmaningar välformulerad och håller med i de problem som lyfts. Glappen mellan gruppen som kan efterfråga och tillgodose sitt bostadsbehov på marknaden och gruppen som inte kan det blir allt mer tydligt. Att arbeta bredare än bara bygga nya bostäder är därför viktigt.

Flera av förslagen i utredningen är ett steg i rätt riktning och regering och riksdag behöver komma med förslag som kan göra större strukturella förändringar. Bland annat behöver lagstiftning uppdateras för att åstadkomma bättre rörlighet på marknaden och möjliggöra för kommuner att styra mot ett mer effektivt nyttjande av bostadsbeståndet. Utredningen lyfter att socialtjänst och den ordinarie bostadsmarknaden måste samarbeta mer. Bostadsfrågan är komplex och tvärgående samarbeten behövs på alla nivåer.

Kommunernas självstyre är något Tyresö vill värna om. Incitament och statliga styrmedel skulle kunna användas för att bidra till att kommuner att styra mot samma mål och ta fram effektiva och ändamålsenliga åtgärder. Incitament och statliga styrmedel kopplade till annat än kvantitativt bostadsbyggande skulle kunna utredas vidare.

Statlig och kommunal samverkan och planering

Förslag: En ny bostadsförsörjningslag

En ny samlad bostadsförsörjningslag som omfattar såväl stat som kommun och ersätter lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den nya lagen föreslås innehålla bestämmelser om:

- *Ett nytt mål för bostadsförsörjningen som är gemensamt för stat och kommuner (ny)*
- *Nationell handlingsplan (ny)*
- *Kommunal handlingsplan (ny)*
- *Kommunal bostadsförmedling (flyttas från gällande lag)*
- *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (flyttas från gällande lag)*
- *Kommuners stöd till boende (delar flyttas från gällande lag)*

Genom att samla detta i en lag menar utredningen att det gemensamma ansvaret betonas samt tydliggör verktyg för bostadsförsörjningen.

Tyresö kommuns åsikt:

Tyresö kommun förstår syftet med att samla de bostadspolitiska verktygen i en och samma lag, att det gemensamma ansvaret på sådant sätt betonas samt tydliggör vilka verktyg som finns. Markanvisningar är ett viktigt verktyg och skulle därför också kunna inkluderas i den nya lagen.

Förslag: Ett nytt mål för bostadsförsörjningen

Det föreslagna målet ska gälla stat och kommuner och 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.

Tyresö kommuns åsikt:

Tyresö tycker att det är bra att barnperspektiv tas med genom skrivningen om jämlika uppväxtvillkor. Formuleringen ”Regering och kommun ska var och en för sig och i samverkan arbeta för att nå målet.” skulle kunna förtydligas. Regeringen bör ha som uppdrag att verka och möjliggöra för att kommunerna ska kunna se till att alla kan leva i goda bostäder och att kommunen kan möta efterfrågan och behov.

I remissen talas det mycket om att arbeta med både bostadsbyggande och andra insatser, Tyresö anser att detta med fördel skulle kunna formuleras redan målet.

Förslag: Nationell handlingsplan

Regeringen ska året efter ordinarie val ta fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen. Ska innehålla redovisning och bedömning av bostadsmarknaden och behoven som finns, bedömning av vidtagna åtgärder och beskrivning av planerade åtgärder för att nå målet för bostadsförsörjningen samt Sveriges åtagande inom EU och internationellt.

Tyresö kommuns åsikt:

Förslaget om en nationell handlingsplan kan vara ett bra och viktigt verktyg i arbetet med bostadsförsörjningen. För att vara det behöver den vara konkret och tydlig. Regeringen skulle med fördel kunna konkretisera i handlingsplanen vad de förväntar sig av kommunerna och vad de tänker genomföra för åtgärder och lagändringar, så att kommunerna har förutsättningar att på bästa sätt kunna arbeta med bostadsförsörjningen lokalt. Om regeringens handlingsplan blir för generell riskerar kommunernas handlingsplaner att bli det samma vilket skulle kunna leda till sämre genomslag.

Förslag: Kommunal handlingsplan med utvecklat analysunderlag samt krav på samordning mellan kommuner

Beteckningen kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ersätt med beteckningen kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska innehålla mål för bostadsförsörjningen och åtgärder för att uppfylla de uppsatta målen. Syftet är att uppnå det nya nationella målet. Kommunen ska beskriva hur hänsyn tagits till det nationella målet och regionala mål och planer. Handlingsplanen ska utöver demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden, baseras på en analys av tidigare genomförda åtgärder.

Kommunen ska beakta behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Skrivningen innebär att kommunen löpande behöver bedöma behovet av samordning med andra kommuner i bostadsförsörjningsfrågor.

Tyresö kommuns åsikt:

Att lagen förtydligar att tidigare genomförda åtgärder ska analyseras är positivt på sådant sätt att utvärderingen samlas till ett dokument och till viss del utvärderas redan genomförda åtgärder av kommunen.

I förslaget har skrivelsen ändrats om handlingsplanens innehåll. Nuvarande formulering 1. *Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbestånd* föreslås ersätts med 1. *Kommunens mål för bostadsförsörjning*. Detta skulle kunna få vissa följder för Tyresö kommun. Att ta bort det kvantitativa målet för bostadsbyggandet medför att handlingsplanen blir mindre specifik. En handlingsplan utan bostadsmål skulle kunna innebära en lägre tydlighet om vad kommunen vill, vilket kan leda till en lägre politiskt styrning. En effekt av detta skulle kunna bli att vissa kommuner tar ett lägre ansvar för att bygga bostäder. För att kunna genomföra en god uppföljning på nationell nivå, behöver bostäder som kommunerna vill bygga, planera att bygga och faktiskt bygger följas upp regelbundet på ett konstruktivt sätt.

Tyresö kommun ser positivt på att kommunerna får i uppdrag att samordna sina bostadsförsörjningsfrågor ytterligare. För att harmonisera ambitionsnivån mellan kommunerna i syfte att uppnå det nationella målet skulle en övergripande samordnare, exempelvis regionerna, kunna ges i uppdrag att vara den sammankallande parten. Om en övergripande part kan vara sammankallande skulle det kunna leda till en bra överblick över kommunernas bostadsförsörjningsarbete.

De senaste åren har flera utredningar och lagändringsförslag lagts fram. Vissa av dessa hänvisar till varandra. Här skulle en ökad tydlighet i övergången från nuvarande lagstiftning till framtida lagstiftning bidra till att förenkla till kommunerna.

Förslag: Ett råd för social hållbar bostadsförsörjning

Ett årligt råd där representanter från kommuner, myndigheter och andra aktörer på bostadsmarknaden samlas. Syftet är att skapa ett forum för bostadsförsörjning och villkoren för de individer vars bostadsbehov inte tillgodoses på bostadsmarknaden löpande diskuteras och behovet av åtgärder utvecklas.

Tyresö kommuns åsikt:

Eftersom bostadsförsörjningen är ett komplext ämne skulle ett årligt råd skulle kunna ge marknadens parter en möjlighet till samtal. Om detta skulle genomföras framgångsrikt skulle det kunna gynna kommunerna.

Fördelning och förmedling, samt konsumtion och efterfrågan

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

En kommunal bostadsförmedling ska förmedla lägenheter i turordning efter kötid till sökande, i den utsträckning de inte fördelas enligt ett förturssystem. Det ska inte finnas något krav på begränsad omfattning av förtursverksamheten. Så länge det finns fastställda kriterier i förväg ska turordning efter kötid inte hindra att lägenheter reserveras för grupper av sökande baserat på deras behov eller i övrigt enligt vad som är ändamålsenligt.

Nuvarande reglering tolkas som att förmedla bostäder utifrån behov inte är tillåtet. Genom denna förändring förtydligas bostadsförmedlingarnas möjlighet att kombinera olika kriterier med kötid.

Tyresö kommuns åsikt:

Tyresö kommun anser att det är bra att lagen förtydligas. Många kommuners hyresbestånd omfattas endast delvis av bostadsförmedlingar (exempelvis kranskommuner i Stockholms län) eller inte alls. Ytterligare tydlighet om ett allmännyttigt bostadsbolag själv kan använda sig av förturer i högre utsträckning skulle kunna ha en positiv inverkan.

Förslag: Hyresvärdarnas tillträdeskrav på nya hyresgäster regleras samt hyresvärdar ska på begäran lämna uppgifter om tillträdeskrav.

De krav som hyresvärdar ställer på en ny hyresgäst för tecknande av hyresavtal föreslås regleras i lag genom en ny bestämmelse i hyreslagen. Kraven hyresvärdar ställer på en ny hyresgäst och vilka villkor som ska gälla för att ingå hyresavtal ska ha ett berättigat syfte och vara lämpliga samt nödvändiga för att uppnå syftet. Kortfattat innebär det att hyresvärdarnas krav måste vara motiverade samtidigt som hyresvärdarna har rådighet över sina avvägningar.

Vidare föreslås en ny bestämmelse i hyreslagen om att hyresvärdar på lämpligt sätt ska upplysa bostadssökande om krav som ställs på en ny hyresgäst. Kommunen ska även kunna få information om kraven som ställs på hyresgäster skriftligen.

Tyresö kommuns åsikt:

Från kommunens perspektiv är det bra att kraven på hyresgäster och vilka villkor som ska gälla för att ingå hyresavtal tydliggörs från hyresvärdarnas sida. Det skapar tydlighet för våra invånare. Utredningen skriver att inga sanktioner anses behövas om lagen inte följs. Vi ser fördelar i att lagen utvärderas efter en

tid för att se om den nått sitt syfte. Att kommunen ska kunna ta del av kraven och villkoren skriftligen är välkommet. Det bidrar till att kommunen kan få en bättre överblick över våra invånares möjlighet att få tillträde till den hyrda marknaden och även sprida informationen på ett bättre sätt i dialog med medborgare.

Förslag: Kommunen ska tillhandahålla hyresgarantier, hyresgarantierna fokuseras på barnfamiljer och Boverket får i uppdrag att vägleda i frågan om hyresgarantier.

En kommun ska vara skyldig att lämna hyresgarantier i sådana fall där statligt bidrag kommer att utgå för garantin. Den nuvarande befogenhetsregeln görs därför om till en skyldighetsregel. Målgruppen begränsas till barnfamiljer. Stadsbidrag för lämnad hyresgaranti ska kunna ske även till hushåll som har försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen (2001:453). Bostaden och den hyresgarantin måste vara belägen respektive bo i kommunen.

Ersättningsnivån till kommuner som lämnar hyresgaranti ska enligt utredningens förslag höjas från 5 000 kronor till 15 000 kronor per lämnad garanti.

Kommuner kommer fortsatt kunna lämna hyresgarantier även i situationer där något särskilt statligt bidrag till dessa inte utgår.

Boverket ges i uppdrag att vägleda, ge stöd, utbildning och information, till kommunerna i hur hyresgarantierna kan användas och följa hur kommunerna arbetar samt undersöka användningen av sociala kontrakt och bistå med metodstöd för hur dessa kan användas på bästa sätt.

Tyresö kommuns åsikt:

Tyresö kommun ställer sig positiv till förslaget då verktyget blir jämlikt för alla kommuner. Utredningen har övervägt hyresgarantier till ensamstående kvinnor på skyddat boende som ofta behöver stöd för att få ett stadigvarande boende. Utredningen hänvisar fortsatt utredning till det fördjupade arbetet kring denna grupp som regeringen aviserade 2021. Denna grupp skulle kunna gynnas av hyresgarantier, vilket förutsätter att det fortsatta arbetet kommer fram till lämpliga åtgärder.

Tyresö har identifierat att vissa grupper av unga vuxna har det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Frånvaron av en fast bostad leder ofta till ytterligare utmaningar. Denna grupp riskerar att hamna i ett långt beroende av kommunala resurser. Många i denna grupp skulle kunna bli hjälpta av en hyresgaranti. För att genomföra detta skulle en ytterligare utredning behövas.

Regleringen av ersättningsnivån anser kommunen är rimlig och att det är viktigt att se till och följa upp att administrationen för kommunerna inte ökar.

Produktion och andra utbudsskapande åtgärder samt förvaltning och renovering

Förslag: En konkurrenskraftig allmännytta

Idag går EU:s upphandlingsregelverk i Sverige längre än vad direktivet kräver. En förändring av lagen om offentlig upphandling föreslås som innebär att allmännyttiga företag inte behöver följa de detaljerade reglerna i lagen. Detta ska främja deras förutsättningar för nyproduktion och renoveringar.

Tyresö kommuns åsikt:

Åtgärder som hjälper till att sänka boendekostnader i nyproduktion skulle kunna bidra till att hålla hyreshöjningar nere vid renovering. Det är viktigt att det finns granskande instrument för att undvika att åtgärderna missbrukas.

Förslag: Tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar

Kommunens riktlinjer för markanvisningar ska hållas uppdaterade och tidsmässigt arbetas fram så att den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen får snabbt och avsett genomslag vid markanvisningar. När en ny kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen har antagits ska kommunen vid behov revidera eller upprätta riktlinjer för markanvisningar. Av kommunens riktlinjer för markanvisningar ska framgå hur kommunens markäggande kan bidra till att realisera målen i den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

Tyresö kommuns åsikt:

Krav på tydligare koppling mellan riktlinjerna för markanvisningar och kommunernas handlingsplaner för bostadsförsörjning skulle kunna vara positivt för kommunen.

Barnets bästa

Alla förslag som kan bidra till att barnfamiljer kan tillgodose sig en bostad, kan anses vara bra för barnen. Av denna anledning har en särskild prövning av barnets bästa inte gjorts.

Ekonomiska konsekvenser

På sikt är det möjligt att det kan uppstå indirekta kostnader eller kostnadslättnader för kommunen beroende på om och vilka av förslagen som förverkligas. Det är dock svårt att identifiera några direkta ekonomiska konsekvenser i dagsläget.

Bilagor

Sank_troskeln_till_en_god_bostad_SOU202214.pdf

Remissmissiv_Sanktroskeln till en god bostad.pdf