Regionledningskontoret
Kim Örtenblad

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2022-05-25

TRN 2022-0065

Tillväxt- och
regionplanenämnden

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

Regionledningskontorets förslag till beslut

Tillväxt- och regionplanenämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör tillväxt- och regionplanenämndens yttrande över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14).

2. Paragrafen justeras omedelbart

Sammanfattning

Finansdepartementet har remitterat betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden har av regionstyrelsen beretts möjlighet att lämna synpunkter på remissen.

Utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning har haft i uppdrag att analysera och överväga åtgärder som tydliggör uppgiftsfördelningen inom bostadspolitiken och som samtidigt ska bidra till att ett antal bostadspolitiska verktyg är effektiva och ändamålsenliga. I betänkandet presenteras en rad förslag som ska underlätta för de hushåll som har svårt att hitta en lämplig bostad på marknaden.

Regionledningskontoret framhåller att det finns tydliga behov av förändringar inom det lagrum som reglerar bostadsförsörjningen och ser att det finns delar i betänkandet som är positiva i detta hänseende. Regionledningskontoret anser dock att den nya föreslagna bostadsförsörjningslagen tillsammans med de övriga förslag som läggs inte är tillräckligt för att komma tillrätta med de strukturella problem som finns inom bostadsförsörjningen. En annan påtaglig brist enligt regionlednings-

kontoret är att utredningen inte sett till bostadsmarknadens funktionssätt och att de behov som ska mötas kräver ett regionalt perspektiv.

Regionledningskontoret anser att den nationella handlingsplan som föreslås tas fram har förutsättningar att bidra positivt till åtgärder som skulle gynna bostadsförsörjningen men att frågorna också skulle behöva tydlighet, långsiktiga spelregler och förutsägbarhet. Regionledningskontoret anser att det vore bättre om handlingsplanen kunde aktualiseras vid behov istället för att tas fram året efter ordinarie val till riksdagen.

Regionledningskontoret anser att förslaget om att länsstyrelsens uppgifter överförs till förordning i syfte att underlätta länsstyrelsernas samordningsuppgift bör avstyrkas. Regionledningskontoret vill framhålla att en reglering enligt förslaget skulle leda till förvirring angående de regionala ansvarsuppgifterna. Regionledningskontoret anser att förslaget, om det trots bristerna genomförs, måste hanteras med hänsyn till att Region Stockholm har uppdraget att bedriva regional fysisk planering och ansvaret för regional utveckling. Utredningens förslag behöver ta hänsyn till och sättas i relation till de parallella processer som pågår och det ansvar som redan tilldelats olika aktörer.

Regionledningskontoret ser positivt på utredningens bedömning att det behövs ett statligt topplån för att främja byggande av bostäder på landsbygden av idéburna bostadsaktörer. Detta gäller förutsatt att även den landsbygd och skärgård som ligger i Stockholms län omfattas av förslaget. Med sina drygt 160 000 invånare utanför tätorterna har Stockholmsregionen landets tredje största landsbygdsbefolkning.

Bakgrund

Finansdepartementet har genom remiss bjudit in Region Stockholm att yttra sig över betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14). Regionstyrelsen har skickat betänkandet på remiss till tillväxt- och regionplanenämnden. Tillväxt- och regionplanenämnden yttrar sig utifrån ett regionalt utvecklingsperspektiv.

Utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning har haft i uppdrag att analysera och överväga åtgärder som ska tydliggöra uppgiftsfördelningen inom bostadspolitiken och som samtidigt ska bidra till att ett antal bostadspolitiska verktyg är effektiva och ändamålsenliga. Utredningens övergripande syfte har varit att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Med detta avses enligt utredningens direktiv att – utifrån en gemensam problembeskrivning – använda bostadspolitiska

verktyg 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.

Bakgrunden till utredningens direktiv är den före detta sakpolitiska överenskommelsen, det så kallade januariavtalet, i vilket det framgick att bostadsmarknaden behöver reformeras så att fler människors behov kan mötas. Därutöver beskrivs utmaningar på bostadsmarknaden som bland annat tidigare utredning Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar (SOU 2018:85) samt Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2019 pekat på. Det handlar i korthet om att det saknas bostäder för hushåll med låga inkomster eller som av andra anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden, ökad trångboddhet och osäkra boendeförhållanden som bland annat riskerar att leda till negativa konsekvenser för barns och ungas hälsa och skolgång.

I betänkandet presenteras en rad förslag som ska underlätta för de hushåll som har svårt att hitta en lämplig bostad på marknaden, bland annat:

- En ny bostadsförsörjningslag som omfattar både statens och kommunernas uppgifter och introducerar ett nytt mål för bostadsförsörjningen. Målet ska vara att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder
- Ett obligatorium för kommuner att lämna hyresgarantier till barnfamiljer mot ersättning från staten
- Att de allmännyttiga bostadsföretagen inte längre ska behöva tillämpa lagen om offentlig upphandling
- Skärpta krav på hyresvärdar att motivera de krav de ställer på nya hyresgäster
- Att bostadsförmedlingar får tydligare förutsättningar att kunna förmedla bostäder med social hänsyn

Regionledningskontorets förslag till yttrande

Regionledningskontoret konstaterar att behovet i Stockholmsregionen av nya bostäder till följd av befolkningsutvecklingen är högre än den marknadsmässiga efterfrågan av nyproducerade bostäder.[1] Det finns också ett stort antal hushåll som har en icke önskvärd boendesituation och som

[1] Region Stockholm (2020): *Efterfrågan på nya bostäder i Stockholmsregionen – en skattning av vad hushållen kan och vill efterfråga*

på egen hand inte kan förbättra sin boendesituation.[2] Därtill finns inom regionen en ökande boendesegregation.[3]

Stockholmsregionen har som vision att vara Europas mest attraktiva storstadsregion.[4] En fungerande bostadsförsörjning är viktig för att Stockholmsregionens utveckling och attraktionskraft ska bibehållas och främjas. Region Stockholm har tillsammans med kommunförbundet Storsthlm och Stockholms stad enats om gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning.

Mot bakgrund av ovan ser regionledningskontoret att det finns tydliga behov av förändringar inom det lagrum som reglerar bostadsförsörjningen och ser att det finns delar i betänkandet som är positivt.

En ny bostadsförsörjningslag
Utredningen föreslår en ny samlad bostadsförsörjningslag som omfattar såväl stat som kommun och ersätter lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Utredningen menar att lagen understryker det gemensamma ansvaret för stat och kommun, underlättar samverkan och skapar förutsättningar för ett åtgärdsinriktat och målfokuserat arbete. Regionledningskontoret anser att det är en påtaglig brist att utredningen inte sett till bostadsmarknadens funktionssätt och att de behov som ska mötas kräver ett regionalt perspektiv. Det saknas därmed kunskap om att det finns regionalt utvecklingsansvariga aktörer och aktörer med ansvar för regional fysisk planering som både kan och vill bidra till att lösa den gemensamma utmaningen.

Regionledningskontoret anser också, som utredningen påpekar, att den nya föreslagna bostadsförsörjningslagen tillsammans med de övriga förslag som läggs inte är tillräckligt för att komma tillrätta med de strukturella problem som finns inom bostadsförsörjningen. Långsiktighet och helhetssyn är enligt regionledningskontoret centralt för att skapa en bra och effektiv bostadsförsörjning. En genomlysning behövs därmed inom hela det ekonomiska och finansiella system som styr bostadsmarknaden, till exempel med avseende på bolånetak, amorteringsregler, skattelagstiftning och subventioner.

---

[2] Region Stockholm (2021): *Hushållens tillgång till godtagbara bostäder i Stockholmsregionen*
[3] Delegationen mot segregation (2020): *Kunskapsöversikt om boendesegregation*
[4] Region Stockholm (2018): *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen RUFS 2050*

Målet för bostadsförsörjningen och dess innebörd
Utredningen föreslår ett nytt mål för bostadsförsörjningen i syfte att öka tydligheten samt att ta ett nytt grepp för förståelsen av bostadsförsörjning. Regionledningskontoret är positiva till att målet görs om men anser att målet behöver konkretiseras ytterligare för att ge stöd för efterföljande planering. Regionledningskontoret vill framhålla vikten av att definiera begreppen *bostadsmarknaden* och *behov* – vilka behov är det som ska tillgodoses och på vilken bostadsmarknad? Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen är större än en enskild kommun, människor bor och arbetar i olika delar av regionen och flyttar mellan kommuner. Kommunerna har också olika förutsättningar, bland annat skiljer sig kommunernas bostadsbestånd. Ska invånarnas behov tillgodoses i varje kommun eller ska behoven tillgodoses inom regionen som helhet?

Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen
I betänkandet föreslås att regeringen året efter ordinarie val till riksdagen ska ta fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska enligt förslaget innehålla en redovisning och bedömning av utvecklingen på bostadsmarknaden och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på denna, en redovisning och bedömning av vidtagna åtgärder inom relevanta politik- och utgiftsområden, en beskrivning av planerade åtgärder för att nå målet för bostadsförsörjningen och en beskrivning av Sveriges åtaganden inom EU och internationellt.

Regionledningskontoret anser att en nationell handlingsplan med höga krav på ett tvärsektoriellt och departementsövergripande perspektiv kan ha vissa förutsättningar att bidra positivt till åtgärder som skulle gynna bostadsförsörjningen. Däremot vill regionledningskontoret påpeka att bostadsfrågan och behovet ser olika ut för olika delar av Sverige och mellan kommuner. Frågan hanteras därmed bäst på regional och kommunal nivå, där staten ska stödja och förenkla förutsättningarna för en väl fungerande bostadsförsörjning. Regionledningskontoret ser även en risk avseende frekvensen gällande framtagandet av handlingsplanen. Bostads-försörjningsfrågor, planering och samverkan kopplat till bostads-försörjningen har behov av tydlighet, långsiktiga spelregler och förutsägbarhet. En handlingsplan som tas fram vart fjärde år riskerar att motverka detta. Regionledningskontoret anser att det vore bättre om handlingsplanen istället aktualiseras vid behov.

Krav på samordning mellan kommuner
I betänkandet föreslås att kommunerna ska beakta behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Regionledningskontoret ser kravet på

samordning mellan kommuner som positivt men avstyrker förslaget om att länsstyrelsens uppgifter överförs till förordning i syfte att underlätta länsstyrelsernas samordningsuppgift. Redan idag har länsstyrelsen i uppgift att uttrycka behov av samordning med kommuner eller med andra insatser inom en eller flera regioner. Att föra över länsstyrelsens uppgift i förordning innebär att dessa då konkretiseras och förtydligas. Regionledningskontoret vill framhålla att en reglering enligt förslaget skulle leda till dubbelreglering och förvirring angående de regionala ansvarsuppgifterna. Regionledningskontoret anser att förslaget, om det trots bristerna genomförs, måste hanteras med hänsyn till att Region Stockholm har uppdraget att bedriva regional fysisk planering och ansvaret för regional utveckling. Detta innebär bland annat att regionen ska ta fram underlag om regionala frågor av betydelse för länets fysiska miljö och verka för insatser som kan bidra till att det långsiktiga behovet av bostäder kan tillgodoses.[5]

I förarbetena till förändringarna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, som genomfördes 1 januari 2019 framgår att den regionala fysiska planeringen bör avse frågor som bör behandlas ur ett vidare perspektiv än den enskilda kommunens. Exempel på regionens insatser som nämns specifikt kopplat till bostadsförsörjning är att ta fram analyser och annat planeringsunderlag, exempelvis sådant underlag som rör förutsättningar, utmaningar och framgångsfaktorer kopplade till bostadsförsörjning. Andra exempel på insatser är att erbjuda olika mötesfora för att på regional nivå samtala om och sprida kunskap och erfarenheter kring regional fysisk planering och bostadsfrågor.

I Stockholmsregionen finns också ett väl utvecklat samarbete mellan regionen och länsstyrelsen. Det gäller bland annat länsstyrelsens uppdrag att årligen följa upp bostadsmarknaden där länsstyrelsen använder underlag som Region Stockholm tagit fram inom ramen för den regionala planeringen. Med anledning av det nya kapitel 7 i PBL som infördes 1 januari 2019 har länsstyrelserna i Stockholm och Skåne just nu i uppdrag att utveckla ändamålsenliga och enhetliga arbetssätt för statens medverkan i regional fysisk planering.[6] Centralt i detta uppdrag är att öka kunskapen och medvetenheten om statens roll i den regionala fysiska planeringen. Utredningens förslag om att överföra länsstyrelsens uppgifter till förordning behöver ta hänsyn till och sättas i relation till de parallella processer som pågår och det ansvar som redan tilldelats olika aktörer.

---

[5] Plan och bygglagen (2010:900) kap 7.
[6] Fi2019/02438/SPN

Ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning
Utredningen föreslår att ett råd för socialt hållbar bostadsförsörjning inrättas där regeringen årligen samlar representanter från kommuner, myndigheter och andra verksamma aktörer på bostadsmarknaden. Syftet uppges vara att skapa ett forum där bostadsförsörjning diskuteras och åtgärder utvecklas. Regionledningskontoret vill framhålla att förutsättningarna för bostadsförsörjningen skiljer sig mellan kommunerna och regionerna i Sverige och har svårt att se nyttan med ett råd som enligt förslaget ska sammanträda årligen. I de fall ett råd trots allt inrättas, anser regionledningskontoret att det är av stor vikt att regionerna finns representerade på alla nivåer och företräds av regionerna själva, inte av SKR som inte kan företräda både kommunala och regionala intressen med aktuell kunskap om de lokala förhållandena i alla delar av landet.

Statligt topplån på landsbygden
Regionledningskontoret ser positivt på utredningens bedömning att det behövs ett statligt topplån för att främja byggande av bostäder på landsbygden av idéburna bostadsaktörer, men vill lyfta fram att även icke idéburna bostadsaktörer kan göra skillnad. Regionledningskontorets positiva bedömning gäller förutsatt att även den landsbygd och skärgård som ligger i Stockholms län ska omfattas av förslaget, också dessa marknader bör klassas som *”svaga marknader”. Med sina drygt 160 000 invånare utanför tätorterna har Stockholmsregionen landets tredje största landsbygdsbefolkning*. En levande landsbygd och skärgård är en förutsättning för att Sverige och hela Stockholmsregionen ska utvecklas och för att regionen ska nå visionen i RUFS 2050, att vara Europas mest attraktiva storstadsregion.[7] Utredningens förslag ligger i linje med inriktningen i landsbygds- och skärgårdsstrategin för Stockholmsregionen.

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Anton Västberg
Utvecklingsdirektör

[7] Region Stockholm, Landsbygds- och skärgårdsstrategi för Stockholmsregionen

Beslutsunderlag

1. Sammanfattning av Betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

Beslutsexpediering

1. Regionstyrelsen

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2022-05-25

Sammanfattning

Uppdraget

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 är att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Med detta avses enligt direktivet att utifrån en gemensam problembeskrivning använda bostadspolitiska verktyg 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.

Utredningen har sökt lösningar som kan bidra till en utveckling där fler utifrån egen förmåga klarar att ordna en god bostad.

Utmaningarna för bostadsförsörjningen är stora

En socialt hållbar bostadsförsörjning behöver ha hushållens situation i centrum. Människor begränsas i sina liv när de inte har en godtagbar boendesituation eller saknar en egen bostad. Höga trösklar gör det svårt för människor att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden och att anpassa sitt boende utifrån livssituation. Det påverkar möjligheterna att flytta för studier eller arbetet och det kan också försvåra möjligheterna för föräldrar att skapa ett tryggt boende för sina barn och för exempelvis våldsutsatta personer att kunna förändra sin situation. Den socioekonomiska boendesegregationen begränsar livschanser och ger negativa konsekvenser för samhället.

Utbudet på bostadsmarknaden har visat sig inte kunna matcha hushållens bostadsbehov. Det har medfört en situation där den så kallade strukturella hemlösheten är stor vilket innebär hårt tryck på

kommunernas socialtjänst. När vissa kan etablera sig på bostadsmarknaden och få sina grundläggande bostadsbehov tillgodosedda och andra inte uppstår ojämlikheter på bostadsmarknaden. Det tar sig uttryck genom bland annat trångboddhet, ansträngd boendeekonomi, osäkra boendelösningar och hemlöshet. Situationen påverkar även individers och hushålls deltagande i samhällslivet. Hushållens sökande efter lösning på sin boendesituation har skapat en grogrund för svarta marknader med kopplingar till kriminalitet.

Ojämlikheter i boendet är svårt att separera från ekonomiska ojämlikheter. Den ekonomiska ojämlikheten ökar och fastighetspriserna stiger. Klyftan mellan insiders och outsiders på bostadsmarknaden växer. För många är hyresbostadsmarknaden det enda alternativet samtidigt som hyresbostadsmarknadens andel av beståndet har minskat.

Barnfamiljer med svag köpkraft har särskilt svårt att få sina behov tillgodosedda på bostadsmarknaden. Att hyra av privatpersoner innebär många gånger en oönskad osäkerhet i boendet och högre hyra än på den reguljära bostadsmarknaden. Det kan för många vara en bra lösning under en övergångsperiod, men för barnfamiljer kan det leda till trångboddhet, ansträngd boendeekonomi och ofrivilliga flyttar, något som påverkar barnens möjligheter till en god uppväxt.

Tillämpningen av socialtjänstlagen och bosättningslagen skiljer sig mellan olika kommuner. I den mån det är baserat på olika lokala förutsättningar är det inte nödvändigtvis ett problem, men en konsekvens av att kommunernas ansvar inte är tydligt reglerat är så kallad social dumpning.

Alla måste göra mer

Det är och bör vara ett gemensamt åtagande för stat och kommun att vidta åtgärder som möjliggör för alla på bostadsmarknaden att ha en god bostad. Stat och kommun definierar sina roller genom sitt faktiska agerande.

Utmaningarna på bostadsmarknaden visar tydligt att rådande ordning inte är ändamålsenlig. Tillräckligt verksamma åtgärder har inte vidtagits för att få en bostadsmarknad som möter behoven. Ansvarsfördelningen inom bostadsförsörjningen bygger på gamla premisser, men medför inte hinder för någon aktör att genomföra de åtgärder som krävs. Tvärtom finns överlappningar mellan statens och kommuner-

nas möjligheter att agera. Vägen framåt ligger i ömsesidig förståelse för stat och kommuns respektive roller och praktiska möjligheter att agera och gemensam insikt om behovet av att mobilisera och åtgärda problemen. Det ställer höga krav på en tydlig politisk viljeinriktning, samverkan och transparens mellan stat och kommun. Ansvarsfördelningen behöver uppdateras och fyllas med innehåll utifrån dagens förutsättningar. En sådan förändring kan lägga grunden för ett åtgärdsarbete som tar sin utgångspunkt i behoven och i vilken mån tidigare åtgärder har lett till måluppfyllelse.

Åtgärderna behöver innefatta mer än bostadsbyggande

Bostadspolitiken har de senaste åren varit inriktad på att öka bostadsbyggandet. Det är behövligt, men har inte ändrat på det faktum att det är svårt för nya och inkomstsvaga hushåll att av egen kraft och förmåga kunna lösa sin boendesituation. Ett skäl till detta är att nyproducerade bostäder alltid är relativt dyra att bo i. Det är således inte tillräckligt att fokusera på kvantitet. Vid sidan av bostadsbyggandet behövs ett större fokus på hur såväl nyproduktion som det befintliga bostadsbeståndet kan användas för att hjälpa fler till eget tryggt boende samtidigt som boendesegregation motverkas.

Utredningen har identifierat fyra tematiska områden vars utveckling på olika sätt har en inverkan på hushållens boendesituation och möjligheter att förändra den:

- produktion och andra utbudsskapande åtgärder,
- fördelning och förmedling,
- konsumtion och efterfrågan,
- förvaltning och renovering.

Åtgärder för att främja bostadsförsörjningen behöver utgå från ett samspel mellan dessa områden.

Utredningen ser att det framöver behövs ett särskilt fokus på frågor om hur bostäder fördelas och förvaltas, för vem de byggs och hur hushåll ska kunna konsumera och efterfråga bostäderna.

Bostadspolitiken har alltid haft selektiva inslag. En av slutsatserna från 1940-talets bostadssociala utredning var att de statliga åtgärderna inte kommer att kunna nå alla, att det kommer att kvarstå en rest av

hushåll i så svaga ekonomiska omständigheter att de behöver individuellt utformat stöd. Denna slutsats är alltjämt giltig. Historien visar att inga generella socialpolitiska reformer så här långt har lyckats nå ut så brett att de undanröjer behovet av att rikta åtgärder till särskilt utsatta hushåll.

Utredningen ser ett behov av bostadspolitiskt fokus i skärningspunkten mellan socialtjänstens arbete och den ordinarie bostadsmarknaden. En förskjutning från insatser enligt socialtjänstlagen innebär ett ökat behov av selektiva inslag på bostadsmarknaden samt ett behov av åtgärder som fungerar som en brygga mellan socialtjänstens insatser och den ordinarie bostadsmarknaden. Hänsyn till barns behov av trygghet och kontinuitet motiverar särskilda åtgärder för barnfamiljer.

Då utmaningarna till stora delar kan relateras till ökade skillnader gällande ekonomiska förutsättningar och köpkraft kan bostadspolitiken inte särskiljas från välfärdspolitiken. Frågor om hushållens förmåga att efterfråga och konsumera bostäder behöver därför vara en central del av den nationella bostadsförsörjningen.

Förslag

Åtgärder och verktyg för bostadsförsörjningen behöver utvecklas och anpassas för att möta utmaningarna. För att sänka trösklarna och göra bostadsmarknaden mer inkluderande presenterar utredningen en rad förslag för tydligare styrning och effektivare verktyg.

En ny lag med ett gemensamt mål

Utredningen kan med utgångspunkt i utmaningarna på bostadsmarknaden konstatera att de behöver lösas av stat och kommun i samverkan. Genom en ny, samlad bostadsförsörjningslag betonas det gemensamma ansvaret och förutsättningar för ett åtgärdsinriktat och målfokuserat arbete skapas.

Styrningen på området behöver förbättras och bli tydligare. I syfte att förtydliga det gemensamma ansvaret för att bedriva en effektiv bostadspolitik föreslår utredningen ett gemensamt mål för stat och kommun. Med ett mål som också tar fasta på vikten av att de kommersiella och idéburna aktörerna inom bygg- och fastighetssektorn kan

bidra i det bostadssociala arbetet kan hela samhällets resurser mobiliseras för en mer inkluderande bostadsmarknad.

Förslaget på nytt mål 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.

Staten bör kliva fram

Staten är den part som kan förändra spelreglerna på bostadsmarknaden. Staten kan styra byggherrarnas ekonomiska förutsättningar att producera bostäder och boendes möjlighet att betala samt motverka ekonomiska ojämlikheter mellan hushållen. Staten är också den part som skapar förutsättningar för kommunernas agerande.

Utredningen ser ett behov av att staten tydligare ska ta ledning, visa den politiska viljeinriktningen och hantera bostadsförsörjningen som den tvärsektoriella fråga den är. Därför föreslås att staten, i likhet med vad som redan gäller för kommunerna, tar fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen. I inledningen av varje mandatperiod ska regeringen till riksdagen redogöra för planerade åtgärder. Syftet är att avkräva regeringen spelreglerna för kommande mandatperiod och att åstadkomma effektiva åtgärder.

Förslag på nya former för samverkan mellan regeringen och kommunerna läggs fram, bland annat i form av ett nytt råd för bostadsförsörjning.

Utredningen lägger även fram förslag med syfte att statens mark, när så är lämpligt, snabbare och enklare kan ställas till förfogande för en kommun som behöver den för bostadsförsörjningsändamål.

Kommunerna har en central roll

Kommuner, med sin lokala förankring, lokalkännedom och kompetens på området, har fortsatt en central roll i bostadsförsörjningsarbetet. Lika centralt är därför att deras särskilda verktyg är väl fungerande och anpassade för att möta utmaningarna på bostadsmarknaden.

Utredningen föreslår en breddning av kommunens arbete med bostadsförsörjning genom kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjning med lokala mål. Syftet är att det nationella målet för bostadsförsörjningen i bostadsförsörjningslagen ska uppnås genom effektiva åtgärder i samspel med den kommunala självstyrelsen och med beaktan av varierade behov och förutsättningar.

Det offentliga markinnehavet kan och bör ses som ett verktyg av flera som kan användas för att styra utformning av närmiljön, vad som byggs och för vem. Det är en potential som kan nyttjas bättre än i dag. I detta syfte föreslås en tydligare koppling mellan kommunala riktlinjer för markanvisningar och handlingsplanen för bostadsförsörjning.

För att stärka de kommunala verktygen föreslås att Boverket ges i uppdrag att ge metodstöd till kommunerna om hur olika verktyg kan användas för att uppnå social hållbarhet. Det handlar om hyresgarantier, sociala kontrakt samt det kommunala markinnehavet.

Sänkta trösklar för att hyra en bostad

Utredningen föreslår en reglering av hyresvärdars tillträdeskrav med innebörden att kraven ska ha ett berättigat syfte samt vara lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. Utredningen föreslår också att kraven ska vara transparenta och tillhandahållas bostadssökande samt under vissa omständigheter även kommun. Förslagen läggs fram mot bakgrund av att de omfattande krav som vissa hyresvärdar i dag ställer på blivande hyresgäster riskerar att utestänga hushåll, huvudsakligen med grund i hur inkomstkraven är utformade och vilka inkomstslag som godtas. Förslaget innebär att hyresvärdar behåller möjligheter att bestämma vem de hyr ut till, men de behöver arbeta mer evidensbaserat vid utformningen av kraven och i högre utsträckning se till individers situation.

Hyresgarantier för barnfamiljer

Även om tillträdeskraven sänks finns det risk att vissa barnfamiljer har svårt att bli godkända som hyresgäster. Det finns ett system med statligt stöd till hyresgarantier, men det används nästan inte alls. Utredningen föreslår därför att det görs om. Det är enligt utredningen angeläget att stat och kommun samarbetar för att barnfamiljer ska kunna hitta trygga boendelösningar. I syfte att förbättra förutsättningarna för barnfamiljer att kunna etablera sig på bostadsmarknaden föreslås att alla kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer som har behov av det för att erhålla en permanent bostad.

Garantierna finansieras genom ett statligt stöd till kommunerna. Till skillnad från den garanti som gäller nu ska kommunerna kunna erhålla statligt stöd även för familjer i behov av försörjningsstöd. Detta innebär en ansvarsförskjutning genom att staten tar ökat ansvar för barnfamiljer vars bostadsbehov inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Lagen är utformad så att modellen i framtiden, och vid behov, kan användas för bredare målgrupper.

En mer aktiv och träffsäker kommunal bostadsförmedling

Att kommunala bostadsförmedlingar erbjuder transparent, aktiv förmedling är viktigt i ett läge med bostadsbrist. De använder sig av kötid, som är en transparent förmedlingsprincip som minskar risken för godtyckliga grunder för urval av hyresgäster. Men kötid innebär att hushåll som står inför ett mer akut behov av bostad eller förändrad boendesituation, men inte haft möjligt att samla ihop många ködagar, har små chanser att kunna lösa sin situation genom en kommunal bostadsförmedling. Utredningen bedömer att fördelning av hyresbostäder behöver ske med större inslag av selektivitet.

De kommunala bostadsförmedlingarna har en förmåga att tillsammans med fastighetsägare underlätta för vissa grupper att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Denna förmåga behöver användas mer, till fler typer av hushåll och grupper, med behov som i dag inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. Nuvarande reglering tolkas av kommunala bostadsförmedlingar som att förmedling utifrån behov inte är tillåtet. För att åstadkomma en mer aktiv och träffsäker förmedling föreslås att bostadsförmedlingar får tydligare förutsättningar att kunna tillämpa reservationer och större utrymme för förturer.

Bättre förutsättningar för allmännyttan att producera och renovera bostäder

De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen bidrar till att främja bostadsförsörjningen. Utredningen kan konstatera att de så kallade allbo-reglerna ger vida ramar för de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen och det är möjligt att förena affärsmässighet med en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Men utredningen kan samtidigt konstatera att allmännyttans handlingsutrymme inte används i särskilt stor utsträckning. För att säkra en medvetenhet om att de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen utgör ett av kommunens verktyg för att leva upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen föreslås att allbo-reglerna förs in i den nya bostadsförsörjningslagen, där de får ett större sammanhang och där målsättningen är tydliggjord.

Något som hämmar de allmännyttiga företagens möjligheter att utföra sitt uppdrag inom ramen för bostadsförsörjningen är tillämpningen av EU:s upphandlingsregelverk i Sverige, som går längre än vad direktivet kräver. Utredningen föreslår en förändring av lagen om offentlig upphandling som bedöms medföra att dessa företag inte längre behöver följa de detaljerade reglerna i lagen vilket kommer främja deras förutsättningar för nyproduktion och renoveringar. Förslaget ger bolagen bättre möjligheter att leva upp till de mål som ställs upp av deras ägare och bedöms leda till färre avyttringar.

Stärk den idéburna bostadssektorn

Den idéburna bostadssektorn har potential att bidra till bostadsförsörjningen. I andra länder utgör den en viktig del av bostadsmarknaden. Idéburna bostadsaktörer drivs med annat ändamål än vinst och består av stiftelser eller människor som går samman för att skapa ett gott boende.

Den idéburna bostadssektorns ställning i Sverige stärks av utredningens förslag. I huvudsak genom att idéburna bostadsaktörer skrivs in i målet för bostadsförsörjningen, men också genom ett verksamhetsbidrag till intresseorganisationer som främjar användardrivet idéburet bostadsbyggande.

Den idéburna bostadssektorn har särskild potential att bidra till bostadsförsörjningen på svaga marknader. Där kan användardrivna

idéburna bostadsaktörer såsom byggemenskaper vara direkt avgörande för att få till stånd bostäder som är anpassade till lokala behov. Men finansieringen är svår, varför ett statligt topplån i någon form behövs för att främja byggande av bostäder på landsbygden av idéburna bostadsaktörer.

Det behövs mer

Med de förslag som återfinns i detta betänkande kan den sociala bostadspolitiken återskapas. Förslagen utgör en ram för en systematisk och transparent politik för bostadsförsörjning. Effekterna om de genomförs är att fler kan få en god bostad och att trycket på kommunernas socialtjänst kan minska. Men en ram måste fyllas med innehåll. För att målet om goda bostäder till alla ska nås behövs betydligt mer än det som ryms inom denna utrednings uppdrag. Många ytterligare reformer behöver komma på plats för att komma till rätta med de strukturella problem som föreligger. Alla samhällsaktörer behöver gå ifrån att bara göra det som krävs av dem till det som faktiskt behövs.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till bostadsförsörjningslag

Enligt riksdagens beslut föreskrivs följande.

1 § I denna lag finns bestämmelser om regeringens och kommunernas arbete med bostadsförsörjning.

Bestämmelserna syftar till att säkerställa att regeringen och kommunerna tar ställning till behovet av åtgärder för bostadsförsörjningen och att de åtgärder som vidtas är effektiva.

2 § 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.

Regeringen och kommunerna ska var och en för sig och i samverkan arbeta för att nå målet. Såväl kommersiella som idéburna bostadsaktörer ska ha goda förutsättningar att bidra till måluppfyllelsen.

Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen

3 § Regeringen ska året efter det att ordinarie val till riksdagen har hållits ta fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen och lämna denna till riksdagen.

Handlingsplanen ska innehålla följande uppgifter

1. en redovisning och bedömning av utvecklingen på bostadsmarknaden och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på denna,
2. en redovisning och bedömning av vidtagna åtgärder inom relevanta politik- och utgiftsområden,