

PM Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2022/424)

Betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

Remiss från Finansdepartementet

Remisstid den 22 augusti 2022

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I maj 2020 beslutade regeringen i Kommittédirektiv 2020:53 *En socialt hållbar bostadsförsörjning* att ge en särskild utredare i uppdrag att utreda uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun inom bostadspolitiken, vissa bostadspolitiska verktyg och vid behov lämna förslag som ökar deras effektivitet.

Syftet med utredningen är att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning som underlättar situationen för hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor, motverkar boendesegregation och förbättrar förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor.

Finansdepartementet har remitterat betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14) bland annat till Stockholms stad för yttrande.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB och Fastighetsägarna i Stockholm. På grund av den korta remisstiden har exploateringskontoret, socialförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och Stockholms Stadshus AB svarat med kontorsyttrande. Stockholms Stadshus AB har vidareremitterat ärendet till AB Familjebostäder, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Fastighetsägarna i Stockholm har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret bedömer att de lämnade förslagen i viss mån kan bidra till bostadsförsörjningen för de socioekonomiskt mest utsatta hushållen.

Exploateringskontoret anser att utredningens förslag på ett positivt sätt kan bidra till att förbättra situationen för de allra svagaste hushållen.

Socialförvaltningen delar utredningens mening att det är en rimlig utgångspunkt för bostadsförsörjningens utformning att så långt som möjligt söka bostadslösningar utanför socialtjänstlagens ramar samt att det allmänna prioriterar sådana åtgärder som leder till att hushållen kan skaffa en bostad utan insatser från det offentliga.

Stadsbyggnadskontoret anser att utredningens ansats är god och att förslagen i betänkandet delvis kan förbättra situationen för svagare grupper på bostadsmarknaden.

Stockholms Stadshus AB instämmer med dotterbolagens svar som ställer sig positiva till utredningen.

Våra synpunkter

Stockholms stads långsiktiga bostadsmål är att 140 000 nya bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030. Ett högt bostadsbyggande är ett av stadens högst prioriterade mål. Samtidigt ska det som byggs ske varsamt, och med utgångspunkt i att bygga bort otryggheten i Stockholm.

Vi välkomnar syftet med utredningen om att skapa en bättre bostadsförsörjning. Men förslag som sker på bekostnad av det kommunala självstyret kan vara kontraproduktiva, då det försvagar stadens verktyg att genomföra viktiga bostadsreformer. De är i delar också otillräckliga för att möta flera av Stockholms utmaningar på bostadsmarknaden. Förslaget om en ny bostadsförsörjningslag måste ske på ett sätt där kommunen har rådighet över bostadspolitiken för att skapa långsiktiga spelregler.

Vi föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.

Stockholm den 22 juni 2022

ANNA KÖNIG JERLMYR OCH DENNIS WEDIN

Bilaga

Remissen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (båda S) enligt följande.

Utredningen har haft i uppdrag att lämna förslag som ska skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Vi delar problembeskrivningen som uppdraget är baserat på och välkomnar flera av förslagen som syftar till att motverka boendesegregationen och förbättra förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor.

Vi anser dock att utredningen saknar en viktig aspekt rörande bostadsförsörjningsansvar. Idag finns flertalet kommuner i Stockholmsregionen som inte tar sitt regionala ansvar för bostadsförsörjningen. Utredningen saknar konkreta förslag för att komma till rätta med den situationen. Vi menar att regionerna eller länsstyrelsen borde få ett uppdrag att årligen utvärdera kommunernas översiktsplaner och hur kommunerna arbetar med den regionala bostadsförsörjningen. Genom en sådan utvärdering skulle alla kommuner bli föremål för en diskussion kring solidariskt ansvarstagande för byggande av bostäder och annan infrastruktur, utan att den kommunala självbestämmanderätten ifrågasätts.

Vi vill också lyfta utredningens förslag om att förmedling av hyresbostäder behöver ske med större inslag av selektivitet. Utredningen föreslår att bostadsförmedlingar får tydligare förutsättningar att tillämpa reservationer och större utrymme för förturer. Det finns flertalet fall där förtur behöver tillämpas men vi vill påpeka att bostadsförmedlingens legitimitet bygger på att den är riktad till en bred allmänhet. Detta måste säkras även i fortsättningen. I likhet

med flera av remissvaren från stadens nämnder och bolag anser vi att detta förslag inte är tillräckligt utrett. Tydliga principer måste fastställas för hur dessa reservationer ska gå till för att inte inverka negativt på förmedlingen till ordinarie kö.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Trots utredningens mycket vällovliga syfte räcker inte förslagen till för att underlätta situationen för alla de hushåll som har svårt att skaffa en bostad på marknadens villkor.

Utredningen kunde gärna ha gått längre när det gäller statens ansvar och vi hade exempelvis gärna sett förslag på ägardirektiv till alla statliga myndigheter och bolag att värna bostadsbyggandet. Underskottet på hyresrätter med överkomliga hyror är i grunden det största hindret för att alla ska kunna få en bostad, vilket tyvärr försämrats då nuvarande majoritet sålt ut omkring 1200 allmännyttiga hyresrätter.

Våldsutsatta kvinnor är en utsatt grupp som behöver få sitt bostadsbehov bättre tillgodosett än idag, även om det arbete som den rödgrönrosa majoriteten startade föregående mandatperiod har förbättrat läget. Mer behöver således göras men vi anser i likhet med Stockholms Stadshus AB och socialnämnden att möjligheten att tillämpa reservationer, utan att inverka negativt på bostadsförmedlingens ordinarie kö, kräver fördjupade diskussioner om hur det ska fungera i praktiken. Tydliga principer behöver fastställas om nuvarande regler om ett begränsat antal förturer tas bort, så att bostadsförmedlingens legitimitet mot den breda allmänheten bibehålls.

Sammantaget krävs omfattande statliga åtgärder för att motverka och minska boendesegregationen och väsentligt förbättra förutsättningarna för jämlika uppväxt- och levnadsvillkor. Vi stödjer därför förslaget att tillsätta en parlamentarisk kommitté med utrymme att föreslå nya reformer, ökade utgifter för staten och förändring av skatter. En sammanhållen statlig strategi för att bygga bort bostadsbristen och återinförandet av en kommunal förköpsrätt av mark ser vi som viktiga att diskutera i en sådan kommission liksom ett investeringsstöd som passar storstädernas behov.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Sara Stenudd (V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыtrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Utredningen *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14) konstaterar att bostadsförsörjningen har stora utmaningar som trångboddhet, hushåll med ansträngd boendeekonomi, osäkra boendelösningar och hemlöshet. Utredningen anser bland annat att bostadsförsörjningens fokus behöver flyttas från nyproduktionen till det befintliga bostadsbeståndet, att lösningar så långt som möjligt ska sökas utanför socialtjänstens ramar och att samverkan mellan stat och kommun behöver stärkas. Utredningen anser också att kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen inte är tydligt reglerat och att ansvarsfördelningen mellan stat och kommun behöver uppdateras och fyllas med innehåll utifrån dagens förutsättningar.

Utredningen föreslår en ny bostadsförsörjningslag och en ny förordning om verksamhetsbidrag till vissa ideella och ekonomiska föreningar för att främja användardrivet idéburet bostadsbyggande. Utredningen föreslår också ändringar i jordabalken, lagen (2016:1145) om offentlig upphandling, lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, plan- och bygglagen (2010:900) samt i ett antal förordningar.

För att betona det gemensamma ansvaret och skapa förutsättningar för ett åtgärdsinriktat och målfokuserat arbete föreslår utredningen en ny bostadsförsörjningslag med bestämmelser om nationell och kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjningen, kommunal bostadsförmedling, allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och kommuners stöd till boende. Den nya lagen föreslås inledas med ett gemensamt mål:

”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.”

En nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen ska tas fram varje mandatperiod som ska innehålla: en redovisning och bedömning av utvecklingen på bostadsmarknaden och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses, en redovisning och bedömning av vidtagna åtgärder inom relevanta politik- och utgiftsområden, en beskrivning av planerade åtgärder för att nå målet för bostadsförsörjningen samt en beskrivning av Sveriges åtaganden inom EU och internationellt.

Även kommunerna ska varje mandatperiod ta fram handlingsplaner för bostadsförsörjningen vilka ersätter dagens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska innehålla: kommunens mål för bostadsförsörjningen, kommunens planerade åtgärder för att nå målen, hur kommunen har tagit hänsyn till det nationella målet för bostadsförsörjningen samt till regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av tidigare kommunala åtgärder, den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Utredningen anser att det offentliga markinnehavets potential som verktyg för bostadsförsörjningen kan nyttjas bättre än i dag. I detta syfte föreslås att kommunala riktlinjer för markanvisningar tydligt ska koppla till kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen.

Nya former för samverkan mellan regeringen och kommunerna föreslås, bland annat ett råd för bostadsförsörjning. Enligt utredningens förslag ska också statens mark, när så är lämpligt, snabbare och enklare kunna ställas till förfogande för en kommun som behöver den för bostadsförsörjningsändamål.

Hyresvärdars tillträdeskrav föreslås regleras. Kraven ska ha ett berättigat syfte samt vara lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. Kraven ska vara transparenta och tillhandahållas bostadssökande samt under vissa omständigheter även kommunen.

Systemet med statligt stöd till hyresgarantier föreslås göras om. Alla kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer som har behov av det för att erhålla en permanent bostad. Garantierna finansieras genom ett statligt stöd. Kommunerna ska kunna erhålla statligt stöd även för familjer i behov av försörjningsstöd, vilket inte är möjligt i dagsläget.

Utredningen bedömer att förmedling av hyresbostäder behöver ske med större inslag av selektivitet. För att åstadkomma en mer aktiv och träffsäker förmedling av hyreskontrakt föreslås att bostadsförmedlingar får tydligare förutsättningar att kunna tillämpa reservationer och större utrymme för förturer.

För att säkra en medvetenhet om att de allmännyttiga kommunala bostadsbolagen utgör ett av kommunens verktyg för att leva upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen föreslås att lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, ”allbolagen”, införlivas i den nya bostadsförsörjningslagen. Förslaget innebär att allbo-reglerna i stort sett oförändrade förs in i den nya bostadsförsörjningslagen, där målsättningen är tydliggjord och de får ett större sammanhang. Nuvarande §6 i allbolagen, som reglerar de allmännyttiga bolagens skyldighet att redovisa värdeöverföringar, ersätts av §18 i den nya bostadsförsörjningslagen. Av denna framgår redovisningsskyldigheten av en förordning baserat på bemyndigande i lagtext. Motivet är att förändringar av rapporteringsskyldigheten ska kunna ändras på ett enklare sätt.

Lagen om offentlig upphandling föreslås ändras så att kommunala bostadsbolag undantas. Förslaget bedöms ge de allmännyttiga bostadsbolagen bättre möjligheter att leva upp till kommunala mål för bostadsförsörjningen och leda till färre avyttringar.

Förslagen som lämnas beskrivs som en ram för en systematisk och transparent politik för bostadsförsörjning. Utredningen konstaterar att mer behöver göras och att ramen måste fyllas med innehåll.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB och Fastighetsägarna i Stockholm. På grund av den korta remisstiden har exploateringskontoret, socialförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och Stockholms Stadshus AB svarat med kontorsyttrande. Stockholms Stadshus AB har vidareremitterat ärendet till AB Familjebo-städer, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, AB Svenska Bostäder och Micasa

Fastigheter i Stockholm AB. Fastighetsägarna i Stockholm har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 31 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stads långsiktiga bostadsmål är 140 000 nya bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030. Ett högt bostadsbyggande är ett av stadens högst prioriterade mål. Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. Alla delar av staden ska präglas av blandade upplåtelseformer och fler typer av boendeformer.

Alla nämnder och bolagsstyrelser ska skapa förutsättningar för den höga ambitionen utifrån sina respektive uppdrag och stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Staden arbetar med en rad olika insatser för fler överkomliga bostäder som Stockholmshuset, hyrköp, kollektivhus och byggemenskaper. För att bredda bostadsutbudet planeras det även för student-, forskar- och talangbostäder, liksom genomgångsbostäder.

Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag har sedan 2015 sänkt inkomstkrav på nya hyresgäster, vilket bland annat innebär att de accepterar studiebidrag, försörjningsstöd, bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande som inkomst. De sänkta inkomstkraven har inte medfört några negativa konsekvenser för bolagen. Bostadsförmedlingen i Stockholm AB arbetar aktivt för att förmedla dessa erfarenheter till övriga branschen.

Stadsledningskontoret ser positivt på syftena med utredningen och delar i stort den problembeskrivning som redovisas. Stadsledningskontoret bedömer att de lämnade förslagen i viss mån kan bidra till bostadsförsörjningen för de socioekonomiskt mest utsatta hushållen.

Stadsledningskontoret bedömer att en ny bostadsförsörjningslag med ett gemensamt mål för bostadsförsörjningen i viss mån kan bidra till en ökad tydlighet och verka främjande för den samverkan som krävs mellan stat, kommun, kommersiella och ideella aktörer. Samverkan är en viktig framgångsfaktor i bostadsförsörjningen. Det är dock centralt att staden själv avgör hur och med vem denna samverkan sker.

Stadsledningskontoret ser positivt på att statens ansvar för bostadsförsörjningen förtydligas och att staten ska ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen. En välfungerande bostadspolitik förutsätter långsiktiga politiska spelregler.

Stadsledningskontoret anser att utredningen kunde ha gått längre i att föreslå konkreta åtgärder vad gäller statens ansvar för bostadsförsörjningen och att undanröja hinder för densamma. Stadsledningskontoret vill i sammanhanget förtydliga att det är av stor vikt att uppdraget att underlätta för bostadsbyggandet borde gälla samtliga statliga myndigheter och bolag. Staden och Trafikverket har i många år samarbetat för att möjliggöra bebyggelse ovan och invid Trafikverkets anläggningar. Under senare tid har Trafikverket drivit linjen att inga som helst intrång i skyddszoner och vägområden längre accepteras, vare sig för grundläggning för bostadsbebyggelse eller för andra verksamheter. Översyn av riksintresseanspråken och hur skyddsavstånd till farligt gods tillämpas skulle också behövas. Detta medför stora konsekvenser för stadens stadsutvecklingsprojekt och därmed möjlighet att nå bostadsmålen.

Stadsledningskontoret anser att det är av stor vikt för bostadsförsörjningen att det bedrivs ett aktivt arbete för att identifiera och prognostisera behov och ta fram relevanta åtgärder. Riktlinjer för bostadsförsörjningen, vilka framöver föreslås kallas handlingsplan för bostadsförsörjningen, utgör ett bra ramverk för regelbunden och systematisk analys och åtgärdsförslag. Stadsledningskontoret konstaterar att kraven på den kommunala handlingsplanen i huvudsak överensstämmer med gällande bestämmelser kring riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Ett tillägg är att handlingsplanen utöver demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och bostadsbehov ska grundas på en analys av tidigare kommunala åtgärder. Nytt är också att analysen ska genomföras med stöd av det underlag som Boverket förser kommunen med. Stadsledningskontoret ser positivt på att Boverket förser kommunerna med underlag. Det är dock utifrån det kommunala självstyret av vikt att kommunen kan förhålla sig fritt till dessa underlag. Likaså bör kommunen själv få avgöra hur tidigare åtgärder ska följas upp och utvärderas.

Markanvisning är ett centralt instrument för att uppfylla kommunala mål för stadsutvecklingen inklusive bostadsförsörjningen. Att riktlinjer för markanvisningar kopplas till handlingsplan för bostadsförsörjningen i enlighet med förslaget är därmed rimligt, förutsatt att staden har handlingsutrymme att självständigt formulera målsättningar och åtgärder i handlingsplanen liksom nödvändiga avvägningar i förvaltningen av stadens mark.

Stadsledningskontoret konstaterar att staden redan idag tillämpar system med förtur. Hur och i vilken utsträckning möjligheten till reservationer skulle tillämpas för att inte inverka negativt på förmedlingen till ordinarie kö skulle behöva utredas djupare och tydliga principer fastställas. Om den nuvarande regleringen om att lägenheter som förmedlas genom förturer ska vara ett "begränsat antal" tas bort behöver bostadsförmedlingens legitimitet som riktad till en bred allmänhet ändå säkerställas.

Stadsledningskontoret anser att om kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier så förutsätter det statlig finansiering till 100 procent. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att utredningens förslag om att hyresgarantierna ska vara fortsatt kommunala innebär en betydande begränsning för bostadssökande, i en bostadsmarknad och arbetsmarknad som sträcker sig långt utanför kommunens gränser. Utifrån ett likabehandlingsperspektiv kan de också vara en fördel att ansvaret är statligt.

Stadsledningskontoret konstaterar att förslaget att allbo-lagen införlivas i den nya bostadsförsörjningslagen innebär en förändring avseende §6 som reglerar allmännyttiga kommunala bolags skyldighet att redovisa värdeöverföringar. Enligt §18 i den nya lagstiftningen framgår redovisningsskyldigheten av en förordning baserat på bemyndigande i lagtext. Motivet är att förändringar av rapporteringsskyldigheten ska kunna ändras på ett enklare sätt.

Den nuvarande Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag anger ett allmännyttigt bostadsaktiebolags roll samtidigt som den också tar hänsyn till EUs regler om statsstöd för att motverka konkurrensnedvridning. Stadsledningskontoret måste framhålla vikten av att regelverket kring de allmännyttiga bolagens verksamhet i förhållande till annan lagstiftning samt även rapporteringsskyldigheter måste vara stabila och förutsebara då verksamheten präglas av långsiktiga ekonomiska flöden och funktioner. Den föreslagna förändringen kan påverka balansen i nuvarande lagstiftning samt även förutsebarheten i rapporteringskraven vilket kan påverka de allmännyttiga bolagens uppdrag.

Stadsledningskontoret ser positivt på förslaget att kommunala bostadsbolag undantas från lagen om offentlig upphandling. Förslaget bedöms medföra större möjlighet för de allmännyttiga bolagen att agera affärsmässigt, minska sina kostnader och därmed öka deras möjlighet att bidra till bostadsförsörjningen.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen anser remissen besvarad i enlighet med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret välkomnar utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning. Utredningen är i grunden en bra ansats till en bättre fungerande bostadsmarknad.

Kontoret anser att utredningens förslag på ett positivt sätt kan bidra till att förbättra situationen för de allra svagaste hushållen. Exploateringskontoret delar också utredningens uppfattning om att det behövs betydligt mer för att målet om goda bostäder till alla ska nås.

En väl fungerande bostadsmarknad är av central betydelse för såväl hushållens välfärd som för den ekonomiska utvecklingen i landet. I likhet med utredningen tycker exploateringskontoret att staten bör kliva fram och hantera bostadsförsörjningen som den tvärsektoriella fråga den är.

Den nationella handlingsplan som staten föreslås ta fram i inledningen av varje mandatperiod syftar till att avkräva regeringen spelreglerna för kommande mandatperiod och att åstadkomma effektiva åtgärder. För en väl fungerande bostadsmarknad krävs, enligt exploateringskontoret, långsiktiga spelregler, med en bred politisk enighet bakom.

Exploateringskontoret välkomnar utredningens förslag om att statens mark, när så är lämpligt, snabbare och enklare kan ställas till förfogande för en kommun som behöver den för bostadsförsörjningsändamål. Exploateringskontoret hade gärna sett ett allmänt ägardirektiv till samtliga myndigheter och bolag med statligt ägande att värna bostadsbyggandet.

Staden och Trafikverket har i många år samarbetat för att möjliggöra bebyggelse ovan och invid Trafikverkets anläggningar. Under senare tid har Trafikverket i sina samrådsyttrande och arbetsmöten framfört att inga som helst intrång i Trafikverkets skyddszoner och vägområden längre accepteras, vare sig för grundläggning för bostadsbebyggelse eller för andra verksamheter.

Detta principiella ställningstagande från Trafikverket medför stora konsekvenser för stadens pågående och framtida stadsutvecklingsprojekt. Skulle ett totalförbud gällande intrång i skyddszoner och vägområden bli verklighet, vilket Trafikverkets principiella ställningstagande tyder på, blir problemet mycket allvarligt. Totalt handlar det om cirka 15 500 bostäder, som på ett eller annat sätt kan komma att beröras av ett sådant principbeslut.

Likaså behöver riksintresseanspråken ses över och hur skyddsavstånd till farligt gods tillämpas.

Exploateringskontoret håller med om att det behövs ett större fokus på hur det befintliga bostadsbeståndet kan användas för att hjälpa fler till eget tryggt boende. I utredningen föreslås en reglering av de krav som hyresvärdar ställer på en ny hyresgäst för tecknande av hyresavtal.

Hyresvärdars krav på en ny hyresgäst och villkor för att ingå hyresavtal ska, när de ställs inför upplåtelse av bostadslägenheter i näringsverksamhet, ha ett berättigat syfte och vara lämpliga samt nödvändiga för att uppnå syftet. Stadens allmännyttiga bostadsbolag har avskaffat inkomstkravet för dem som söker bostad. Istället kräver bolagen att hyresgästerna ska ha en viss summa att leva på när hyran är betald. Konkret innebär det att även de med lägre löner kan bli godkända som hyresgäster. I hop med förslaget om att alla kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer kan en reglering av hyresvärdars tillträdeskrav förbättra förutsättningarna för barnfamiljer att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Exploateringskontoret förutsätter emellertid att garantierna fullt ut finansieras av ett statligt stöd till kommunerna, även om modellen i framtiden används för bredare målgrupper.

Utredningen konstaterar att bostadspolitikerna 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 särskilt utsatta hushåll som behöver individuellt utformat stöd. Frågor om hushållens förmåga att efterfråga och konsumera bostäder behövs därför, enligt utredningen, vara en central del av den nationella bostadsförsörjningen. Exploateringskontoret delar utredningens analys och slutsatser.

Ett sätt för staten att påverka efterfrågan är att underlätta för förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden. Betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad är följaktligen ett steg i rätt riktning. Utredningens uppdrag har bland annat varit att ge förslag på hur ett statligt startlån för förstagångsköpare bör utformas.

Under kapitlet 9.7.3. *Behov att förtydliga lagen om kommunala markanvisningar* föreslår utredningen att principerna för fördelning av kostnader och intäkter för genomförande av detaljplaner bör ta hänsyn till vilken typ av användning som är avsedd för marken ifråga. Explo-

ateringskontoret har svårt att förstå innebörden av dessa delar. Intäkter för genomförande av detaljplaner utgörs av de intäkter som uppstår vid försäljning av mark eller upplåtelse av mark. Principer för markprissättning framgår av den befintliga lagen om kommunala markanvisningar. Kostnader för utbyggnad av allmän plats bekostas av kommunen som markägare. Kontoret har svårt att förstå vilka övriga intäkter och kostnader som utredningen avser.

Stockholms stad arbetar aktivt för att skapa bättre förutsättningar för fler byggaktörer att bygga både kostnadseffektiva bostadsrätter, kollektivboenden och hyresrätter med lägre hyra. Genom stadens markinnehav styr staden mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler överkomliga bostäder. Metoder för markanvisningar och planprocess ska väljas för att bidra till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Minst en markanvisning till aktör som erbjuder boendeformen hyrköp/köpooption ska genomföras.

Fokus Skärholmen har enligt beslut i Stockholms stads kommunfullmäktige uppdraget att vara stadens profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. En markanvisning inom Fokus Skärholmen innebär också att byggaktören måste bidra till den långsiktiga sociala hållbarheten i området. I ett av projekten skulle markanvisningsansökan innehålla minst två åtgärder som pekar tillbaka mot de nycklar som tagits fram för det lokala behovet gällande social hållbarhet i Skärholmen.

En av åtgärderna skulle vara kopplad till det prioriterade området "Boende och stadsmiljöer för lokala behov" och mer specifikt innebära att projektet bidrar till lägenheter med flera rum, d.v.s. fyra rum eller större. Ett annat viktigt mål var att öka sysselsättningsgraden bland 16-29-åringar.

Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga. Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter och fler typer av boendeformer, som kooperativ hyresrätt, byggemskaper, kompiskontrakt och kollektivhus.

Projektet Stockholmshuset ska vidareutvecklas i syftet att förenkla planeringsprocessen, sänka byggkostnaderna och få ned hyresnivåerna. Stockholmshuset ska även vidareutvecklas gestaltungsmissigt för att passa in i flera olika bebyggelse typer.

Stadens planberedskap i form av byggklara detaljplaner är god. En god planberedskap är en viktig förutsättning för att uppnå önskat byggande. I stadens planberedskap finns drygt 21 000 bostäder.

Målet för nyproduktionen av bostäder i Stockholms stad är att det ska råda balans mellan olika upplåtelseformer. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. Staden verkar därför för att stadsdelar med ett ensidigt utbud av boendeformer ska ges en större blandning.

Utredningen föreslår en breddning av kommunens arbete med bostadsförsörjning genom kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjning med lokala mål. Den kommunala handlingsplanen, som föreslås ersätta kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen, ska utöver demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden, baseras på en analys av tidigare genomförda åtgärder. Förslaget innebär, enligt utredningen, inga formkrav. Avsikten är inte att kommunerna ska göra fullständiga utvärderingar med vetenskapliga metoder, utan det handlar i sin enklaste form om att jämföra ett förväntat utfall med det faktiska.

Om detta förslag realiserar anser exploateringskontoret att det är viktigt att det inte ställs några särskilda formkrav utan att kommunerna själva har rådighet över hur genomförda åtgärder utvärderas.

I utredningen föreslås en tydligare koppling mellan kommunala riktlinjer för markanvisningar och handlingsplanen för bostadsförsörjning. Utredningens utgångspunkt är att en kommun, för att kunna bidra till en socialt hållbar bostadsförsörjning, måste överväga de preciseringskrav som den befintliga lagen kräver inte bara var för sig utan även som en helhet och i sitt sammanhang baserat på hur dessa påverkar bostadsförsörjningen. Det blir då naturligt att den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjning utgör en utgångspunkt för riktlinjerna för markanvisning. Exploateringskontoret har i sak inget att invända mot detta förslag.

För kontoret, för långsiktiga spelregler, är det viktigt att stadens riktlinjer för markanvisning står sig över tid. Kontorets ställningstagande förutsätter emellertid att stadens även i fortsättningen, inom den kommunala självstyrelsen, kan formulera målsättningar för verksamheten och åtgärder för bostadsförsörjningen.

Exploateringskontoret är positiva till förslaget om ett nytt gemensamt mål för bostadsförsörjningen. Förslaget förtydligar och lägger fokus på ett mål i stället för flera. Det innebär att kommunernas arbete med att ta reda på vilka mål som är relevanta för den lokala bostadsförsörjningen medför mindre arbete för kommunerna.

Utredningen föreslår att kommunerna ska beakta behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Därmed begränsas kommunernas möjligheter att själva bestämma om de ska beakta samordningsbehovet eller ej. Förslaget innebär en inskränkning av den kommunala självstyrelsen. Utredningens förslag om samordning mellan kommuner bedöms kunna bidra till minskad socioekonomisk boendesegregation. Exploateringskontoret håller med om att regional samordning mellan kommuner är angeläget, men också gällande utredningens slutsatser om att kommunerna själva ska bedöma i vilka frågor samordning bör ske.

För att åstadkomma en mer aktiv och träffsäker förmedling föreslås kommunala bostadsförmedlingar få tydligare förutsättningar att tillämpa behovsbaserade kriterier i kombination med kötid. Exploateringskontoret anser detta vara ett viktigt förtydligande. Förslaget ligger också i linje med inriktningen i Stockholms stads budget för 2022, ”Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska utreda hur fler överkomliga bostäder kan tillgängliggöras, i synnerhet för resurssvaga hushåll.”.

Socialförvaltningen

Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 13 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen delar utredningens mening att det är en rimlig utgångspunkt för bostadsförsörjningens utformning att så långt som möjligt söka bostadslösningar utanför socialtjänstlagens ramar samt att det allmänna prioriterar sådana åtgärder som leder till att hushållen kan skaffa en bostad utan insatser från det offentliga. Förvaltningen har dock svårt att se att de förslag som presenteras i utredningen är tillräckliga för att leda utvecklingen av bostadsförsörjningens utformning i en sådan riktning.

Kommunala hyresgarantier bedöms ha liten potential att öka barnfamiljers möjligheter till förstahandskontrakt i Stockholms stad

Stadens allmännyttiga bostadsbolag har sedan 2015 sänkt inkomstkrav på nya hyresgäster, vilket bland annat innebär att de accepterar studiebidrag, försörjningsstöd från socialtjänsten, bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande som inkomst. Detta gör att fler hushåll kan godkännas som hyresgäster, utan den ökade administration som handläggning av hyresgarantier bedöms medföra. Stockholms stad har alltså redan sänkt trösklarna för att hyra en bostad.

I Stockholms stad är det underskottet på hyresrätter och den långa kötiden för förstahandskontrakt som utgör det huvudsakliga hindret för att alla barnfamiljer ska kunna efterfråga ändamålsenliga bostäder, snarare än höga inkomstkrav. Under 2021 var den genomsnittliga kötiden enligt Bostadsförmedlingen 9,2 år.

Utredningens förslag om att hyresgarantierna ska vara fortsatt kommunala innebär mot bakgrund av detta en betydande begränsning för en bostadssökande barnfamilj i Stockholms stad, som ingår i en region där arbetsmarknad och bostadsmarknad är gemensam. Det är mycket vanligt att bo i en kommun och arbeta i en annan. Bostadssökande i såväl Stockholms stad som i angränsande kommuner minskar sina chanser att få hyreskontrakt avsevärt om de begränsar sökandet till den egna kommunen.

I utredningen förs resonemang om att hyresgarantierna ger kommunerna ett verktyg för att möjliggöra för fler barnfamiljer att överta ett socialt kontrakt. På sidan 560 står att ”*Antalet sociala kontrakt bedöms på detta sätt minska och därmed de kostnader som kommunerna har*

för den verksamheten". Förvaltningen bedömer inte att hyresgarantier för barnfamiljer kommer att leda till att stadens kostnader för sociala kontrakt minskar. Detta beror på att barnfamiljer utgör en mycket liten andel av de hushåll som bor i försökslägenheter, vilket är den enda typ av sociala kontrakt som är möjliga att för andrahandshyresgästen att överta.

Att barnfamiljer utgör en mycket liten andel av hushåll med försökslägenhet beror i sin tur på att stadens socialtjänst förhåller sig till gällande rättspraxis kring rätt till bistånd till bostadsanskaffning enligt socialtjänstlagen, enligt vilken försökslägenhet är en insats som kan beviljas sökande med omfattande social problematik (oftast missbruk eller långvarig psykisk ohälsa) som föranleder behov av stöd från socialtjänsten för att både få och kunna behålla en bostad.

Andelen sökande med så omfattande stödbehov som rättspraxis föreskriver och som samtidigt har hemmavarande minderåriga barn är mycket liten. I den mån de finns har de försökslägenhetskontrakt inom stadens allmännyttiga bostadsbolag, hos vilka inkomst av försörjningsstöd alltså inte är något hinder för att accepteras som hyresgäst. Varje hushålls förutsättningar för att inom ramen för försöksperioden kunna kvalificera sig för förstahandskontakt utvärderas av bostadsbolagen innan det att hushållet godkänns för försökslägenhet. En kommunal hyresgaranti bedöms därför inte påverka möjligheterna till övertagande av förstahandskontrakt för det begränsade antal barnfamiljer som innehar ett socialt kontrakt som är möjligt att överta.

Stadens sätt att organisera arbetet med försöks- och träningslägenheter överensstämmer inte heller med utredningens syn på sociala kontrakt och hyresgarantier som två närliggande verktyg. Med utgångspunkt i stadens riktlinjer och rättspraxis är det oftast enheter för missbruk eller socialpsykiatri som handlägger ansökningar om försöks- och träningslägenheter medan kompetensen kring beräkning av rätt till ekonomiska ersättningar finns hos enheter för ekonomiskt bistånd.

Bedömningar av barnfamiljers rätt till hyresgarantier i syfte att kvalificera sig för förstahandskontrakt skulle alltså mest troligt komma att utföras av enheter för ekonomiskt bistånd. Detta skulle sannolikt bidra till en ökad administrativ börda utan motsvarande minskning av kostnader för hantering av sociala kontrakt. Utredningens bedömning av att sociala kontrakt och hyresgarantier är två varandra närliggande verktyg saknar alltså giltighet för Stockholms stads räkning.

Åtgärder till stöd för mer träffsäker bostadsförmedling är intressanta att utforska vidare

Förvaltningen ställer sig positiv till utredningens bedömning att bostadsförmedlingar bör få tydliggjorda möjligheter att kunna tillämpa reservationer genom att kombinera olika kriterier med kötid. Detta förekommer som utredningen påpekar redan, bland annat avseende studentbostäder. Tillämpning av reservationer förefaller enligt förvaltningens mening intressant enligt att utforska ytterligare, inte minst mot bakgrund av den korrelation mellan hög inkomst och lång kötid som leder till att resursstarka hushåll genom kötid har företräde till bostadsområden där andra resursstarka hushåll redan bor.

Förtur är något annat än reservation och avser att kravet på förmedling efter kötid inte ska hindra att ett antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem. Utredningen menar att kommunala beslut om vilka grupper som ska vara prioriterade för förtur ska ske med grund i de analyser kommunerna föreslår göra om vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Kvinnor utsatta för relationsvåld nämns som en grupp som skulle gagnas av ett sådant förfarande kring förturer. Utredningen lyfter vidare att den har uppmärksammat att den nuvarande regleringen om att lägenheter som förmedlas genom förturer ska vara ett "begränsat antal" hämmar en ökad tillämpning. I den nya bostadsförsörjningslag som utredningen föreslår ska därför inget krav på begränsad omfattning av förtursverksamheten fortsatt gälla.

Förvaltningen är generellt positivt inställd till ökade möjligheter till förtur till bostad, inte minst för målgruppen våldsutsatta som tvingas flytta. Förvaltningen menar dock att utredningen är alltför otydlig kring hur en obegränsad omfattning av förtursverksamhet är tänkt att

fungera i praktiken och att det möjligen kan föreligga motsättningar mellan bostadsförmedlingens nuvarande huvudsakliga funktion att ge bred service till en bred allmänhet och den nivå av selektivitet som en obegränsad omfattning av förtursverksamhet skulle kunna medföra. Mot bakgrund av detta välkomnar förvaltningen fördjupade diskussioner om hur förtur som bostadspolitiskt verktyg kan utvecklas och förbättras.

Socialtjänstens rättsliga ansvar för bostadsanskaffning enligt socialtjänstlagen problematiseras inte i tillräcklig utsträckning

Förvaltningen anser att det är en genomgående brist i utredningen att socialtjänstens rättsliga ansvar för bostadsanskaffning inte problematiseras i tillräcklig utsträckning, samt att förslag som kan förväntas leda till ökade förutsättningar för resurssvaga hushåll att på egen hand tillgodose sina behov av boende nära nog helt saknas.

Det Stockholms stads socialtjänst efterfrågar för sina målgruppers räkning är inte ett metodstöd från Boverket kring hur sociala kontrakt kan användas på bästa sätt, utan just förutsättningar för fler hushåll att söka bostadslösningar utanför socialtjänstlagens ramar. Som konstateras i stadens riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024¹ krävs omfattande nationella reformer för att skapa sådana förutsättningar.

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget att tillsätta en parlamentarisk kommitté

Förvaltningen är införstådd med förevarande utrednings begränsade uppdrag och ställer sig positiv till utredningens förslag om att tillsätta en parlamentarisk kommitté med uppdrag att fördjupa diskussionen om hur bostadsmarknadens funktion kan förbättras och med utrymme att föreslå nya reformer, ökning av statens utgifter och förändring av skatter.

¹ [Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024](#). Stockholms stad

Stadsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret anser att utredningens ansats är god och att förslagen i betänkandet delvis kan förbättra situationen för svagare grupper på bostadsmarknaden. Kontoret har vissa invändningar samt delar utredningens konstaterande att det behövs fler insatser för att nå målet om goda bostäder till alla.

Kontoret instämmer i att bostadsförsörjning består av mer än bostadsbyggande. Stadsbyggnadskontorets rådighet ligger dock främst inom bostadsbyggande varför fokus läggs på dessa frågor.

Stadens långsiktiga bostadsmål är att skapa förutsättningar för att bygga 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2030. Fram till och med mars 2022 hade 65 301 bostäder påbörjats vilket motsvarar 47 procent av målet. I stadens planberedskap finns drygt 21 000 bostäder. Stadens bostadsportfölj innehåller cirka 122 000 bostäder i pågående planering i form av planprogram, markanvisningar, pågående detaljplanearbete eller lagakraftvunna detaljplaner där bostäderna ännu inte byggts.

Ett viktigt sätt att motverka geografisk segregation och nå en socioekonomiskt mer blandad stad är att eftersträva fler typer av bostäder och upplåtelseformer i alla stadsdelar. Staden verkar därför för att stadsdelar med ett ensidigt utbud av villor, radhus eller flerbostadshus med en viss upplåtelseform ska ges en större blandning. Det ökar möjligheten för människor att bo kvar i sin stadsdel vid förändrade behov eller möjlighet till bostadskarriär.

Staden arbetar med en rad olika insatser för fler överkomliga bostäder som Stockholmshusen, hyrköp, kollektivhus och byggemaskiner. För att bredda bostadsutbudet planeras det även för student-, forskar- och talangbostäder, liksom genomgångsbostäder.

Stadens satsningar är omfattande och ambitiösa men kan intensifieras för att bidra till förutsättningar för att fler ska kunna efterfråga en bostad. Ytterligare insatser krävs på den statliga nivån.

Utredningens förslag att statens mark snabbare och enklare ska kunna ställas till förfogande för en kommun som behöver den för bostadsförsörjningsändamål är välkommet. Uppdraget att underlätta för bostadsbyggandet borde gälla samtliga myndigheter och bolag. Andra myndigheters insatser skulle göra än större skillnad. Exempelvis innebär Trafikverkets ändrade ställningstagande om skydds-zoner kring deras anläggningar att ett stort antal bostäder i Stockholms stad hindras. Likaså skulle det vara önskvärt att riksintresseanspråken och tillämpningen av skyddsavstånd från farligt gods sågs över.

Utredningen *Startlån till förstagångsköpare av bostad*, presenterad i april 2022 är ett steg på vägen men staten behöver göra en samlad översyn av finansierings- och skattesystemet så att fler har möjlighet att efterfråga en bostad. För de svagaste grupperna på bostadsmarknaden bör staten även utreda riktade satsningar.

Kontoret ser positivt på ett nytt gemensamt övergripande bostadspolitiskt mål för staten och kommunerna. Det skulle tydliggöra vad stat och kommun gemensamt ska arbeta för.

Ambitionen med utredningens förslag att staten, i likhet med vad som redan gäller för kommunerna, tar fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen är god. Förslaget utgör endast en ram som behöver fyllas med innehåll. Det viktiga är vad handlingsplanen innehåller och att åtgärderna blir genomförda. En välfungerande bostadspolitik förutsätter långsiktiga politiska spelregler som håller över tid.

Förutsatt att staden har handlingsutrymme att självständigt formulera målsättningar och åtgärder i riktlinjerna för bostadsförsörjning anser kontoret att utredningens förslag att tydligare koppla markanvisningspolicyn till riktlinjerna är rimligt. Stadens markanvisningspolicy kopplas redan idag bland annat till översiktsplanen. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla kommunens mål för bostadsförsörjningen och planerade åtgärder inklusive hur kommunen arbetar med det bostadsbehov som inte tillgodoses.

Stadens allmännyttiga bostadsbolag har sedan 2015 sänkt inkomstkrav på nya hyresgäster, vilket bland annat innebär att de accepterar kommunalt försörjningsstöd som inkomst.

Detta gör att fler personer kan bli beviljad en hyresrätt. De sänkta inkomstkraven har inte medfört några negativa konsekvenser för bolagen. Ett av åtgärdsförslagen i riktlinjerna för bostadsförsörjning är att i dialog försöka påverka privata hyresvärdar att göra motsvarande justeringar av sina krav. Utredningens förslag om att hyresvärdars tillträdeskrav ska ha ett berättigat syfte och att kraven ska vara transparenta och tillhandahållas bostadssökande samt under vissa omständigheter även kommunen ligger linje med stadens riktlinjer för bostadsförsörjning och tillstyrks därför.

Den kommunala handlingsplanen (nu kallad riktlinjer) ska baseras på en analys av tidigare genomförda åtgärder, en jämförelse mellan förväntat utfall med det faktiska. Handlingsplanen ska dessutom beskriva demografisk utveckling, marknadsförutsättningar och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden. Enligt utredningen innebär förslaget inga formkrav. Kontoret anser att om detta förslag införs är det avgörande att inga formkrav ställs utan att kommunen själv har full rådighet över hur åtgärderna ska utvärderas.

Utredningen föreslår att kommunerna ska beakta behovet av samordning i frågor om bostadsförsörjning. Frågor i behov av samordning exemplifieras med socioekonomisk boendesegregation, behovet av pristirmliga bostäder och boendelösningar åt exempelvis våldsutsatta personer. Bostadsförsörjning är en regional fråga men kontoret anser att det är olämpligt att i detalj styra vilka frågor kommunerna bör samordna sig kring, särskilt när det kommer till frågor där kommunerna kan göra olika politiska ställningstaganden.

Så länge kommunernas fulla kostnader för hyresgarantier ersätts av staten, även om de används för bredare målgrupper än till barnfamiljer, är kontoret positiv till förslaget.

Det är i det befintliga beståndet de överkomliga bostäderna finns. Utredningen konstaterar att bostadspolitiken alltid har haft selektiva inslag och att de behövs vid sidan av de generella åtgärderna vilket stadsbyggnadskontoret instämmer i. Utredningen bedömer att fördelning av hyresbostäder behöver ske med större inslag av selektivitet. För att åstadkomma en mer aktiv och träffsäker förmedling föreslås att bostadsförmedlingar får tydligare förutsättningar att kunna tillämpa reservationer och större utrymme för förturer. Kontoret anser att detta är ett välkommet förtydligande och ligger helt i linje med budgetuppdraget ”Bostadsförmedlingen i Stockholm AB ska utreda hur fler överkomliga bostäder kan tillgängliggöras, i synnerhet för resurssvaga hushåll.”

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 27 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen instämmer med dotterbolagens svar. Bolagen ställer sig positiva till utredningen, och bostadsbolagen välkomnar förslaget om att de allmännyttiga bostadsbolagen inte ska behöva tillämpa LOU. Det kan minska de nackdelar med LOU som bolagen upplever idag och utgörs av såväl praktiska, juridiska, ekonomiska som administrativa hinder vid inköp och upphandlingar. Därmed skulle en mer likvärdig konkurrenssituation med privata bostadsaktörer uppnås.

Gällande beslut om förtur ser koncernledningen, precis som bostadsförmedlingen lyfter fram, att det är rimligt att ställa höga krav. Annars bedöms förtroendet för hela förmedlingsverksamheten kunna minska. Vidare anser koncernledningen, som också Svenska Bostäder lyfter fram, att om förtursförmedlingen ska utökas till att omfatta fler behov än idag, bör det belysas om det kan hanteras inom de försöks- och träningslägenheter som hyrs av stadsdelsnämnderna. För kompletterande synpunkter hänvisar koncernledningen till dotterbolagens svar i sin helhet.

Underremisser

AB Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Bolaget är i grunden positivt till tankarna bakom förslaget om en för stat och kommun gemensam bostadsförsörjningslag. Bolaget välkomnar målsättningen att förtydliga statens och kommunernas *gemensamma* mål och ansvar för den angelägna och grundläggande välfärdsfråga som bostadsförsörjningen utgör. Det är också positivt att utredningen lyfter fram betydelsen av att tillskapa konkurrensneutrala villkor för de allmännyttiga bostadsföretagen samt att utredningen fokuserar på hur det befintliga bostadsbeståndet kan användas för att hjälpa fler till eget tryggt boende utan att öka boendesegregationen. En god bostad är en av de allra viktigaste förutsättningarna för ett gott liv. Bolaget bidrar varje dag till bostadsförsörjningen i Stockholm och med att ge ca 50 000 boende en god bostad och en enklare vardag.

En konkurrenskraftig allmännytta – ändrad tillämpning av LOU

Utredningen föreslår att allmännyttiga bostadsföretag undantas från tillämpning av LOU. Utredningen slår fast att ett sådant undantag är förenligt med den Europeiska unionens upphandlingsdirektiv och rättspraxis. Så är fallet eftersom företagen verkar på normala marknadsmässiga villkor, har ett vinstsyfte och bär förluster som kan uppstå i verksamheten - samtidigt som det behov i det allmännas intresse som allmännyttan har inrättats för eller har fått i uppdrag att tillgodose kan anses ha kommersiell eller industriell karaktär.

LOU innehåller regler gällande inköp och upphandlingar av *offentligt styrda* organ, medan EU-direktivet omfattar *offentligrättsliga* organ. Utredningens bedömning är att den nationella tillämpningen av LOU går längre än EU-rätten kräver. Bolaget delar utredningens slutsats att det är svårt att se några skäl till att upphandlingsskyldigheten ska tillämpas annorlunda - och mera strikt - i Sverige än minimikraven i det underliggande direktivet. Att det ändå sker snedvrider konkurrensen och har väsentligt negativ betydelse för bolaget och dess hyresgäster.

Det är i sammanhanget viktigt att upplysa om att de allmännyttiga bostadsföretagen även utan en skyldighet att följa LOU, kommer att handla upp offentligt och professionellt samt därtill följa respektive kommuns regelverk och policies.

LOU och dess detaljerade, tvingande bestämmelser och begränsningar utgör ett såväl praktiskt, juridiskt, ekonomiskt som administrativt hinder vid nybyggnation, renoveringar av det befintliga beståndet och i andra upphandlingssituationer. I motsats till privata byggherrar saknar bolaget möjlighet att utifrån bästa pris och kvalitet fritt välja leverantörer. Bolaget är också förhindrat att föra dialog/förhandla med leverantörer inför och under en upphandling. Utarbetande av upphandlingsunderlag enligt LOU är en tids- och kostnadskrävande uppgift som kräver stor noggrannhet och eftertanke. Formella misstag eller felskrivningar kan med tillämpning av LOU leda till orimliga påföljder och konsekvenser, exempelvis att bolaget efter överprövning tvingas anlita en oönskad leverantör med dåliga referenser.

Bolaget genomför årligen ca 20-25 offentliga upphandlingar överskridande gränsen för direktupphandling, dvs över 700 000 kronor. Bolaget hanterar årligen tre till fem överprövningsmål som, även vid bifall till bolagets talan, ofrånkomligen leder till fördringar och förseningar av projekt. Det är således en inte oansenlig andel av upphandlingarna i denna storlek som överprövas. Det är också väl känt att det förekommer företag och juridiska ombud som sätter i system att överpröva upphandlingar. Ur såväl ett affärsekonomiskt som konkurrensperspektiv vore det naturliga om ett tilldelningsbeslut inte kan överklagas.

LOU ger enligt det ovan sagda bolaget besvärande företagsekonomiska nackdelar

jämfört med privata aktörer som verkar på samma marknad. Verksamheten blir mer komplicerad, behöver lägga mer tid på negativ byråkrati och administration och blir dyrare för allmännyttiga bostadsföretag än för privata. Sveriges Allmännytta har hänvisat till en studie enligt vilken allmännyttan har 10 procent högre byggpriser än privata byggherrar på grund av LOU. Utöver detta tillkommer de extra kostnaderna som låter sig hänföras till löpande upphandlingar omfattande underhåll, reparationer samt större ombyggnationer. Självfallet är det slutkunden som drabbas eftersom lagstiftningskomplexet av nödvändighet driver upp behovet av högre hyror.

Många lever i villfarelsen att allmännyttans verksamhet bedrivs med allmänna medel, vilket historiskt har angetts som ett skäl att allmännyttan ska omfattas av LOU. Det korrekta är att alla allmännyttans kostnader ska täckas av hyresintäkter. Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, den s k Allbolagen, innebär att allmännyttiga bostadsaktiebolag ska drivas enligt affärsmässiga principer och verka på marknadsmässiga villkor. De ökade kostnaderna och den snedvridna konkurrensen på grund av LOU innebär att allmännyttan de facto inte tillåts verka på samma marknadsmässiga villkor som privata byggherrar. Produktion av allmännyttans lägenheter tar längre tid och det som byggs kostar mer. Utredningen konstaterar att LOU försvårar allmännyttans möjlighet att bidra till den lokala bostadsförsörjningen. Detta är mycket olyckligt i en situation med bostadsbrist. LOU försvårar i onödan bolagets angelägna uppgift att bygga bostäder som fler har råd att hyra.

Tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar

Utredningen föreslår bl a att lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar preciseras med syftet med lagen; att säkra transparens och tydlighet i byggprocessens inledande skede samt till att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunens riktlinjer för markanvisningar ska hållas uppdaterade och arbetas fram så att den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen får snabbt och avsett genomslag vid markanvisningar. Av kommunens riktlinjer ska framgå hur kommunens markägande kan bidra till att realisera målen i den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

Bolaget välkomnar förslaget om precisering av behov av transparens och tydlighet. Det kommunala markinnehavet är ett verktyg för diversifierat byggande samt för att främja att byggherrar och markägare får och utnyttjar möjligheter att bidra till att alla får förutsättningar att leva i goda bostäder. Det kan uppfattas som otydligt när stadens nuvarande direktiv till bolaget avseende nyproduktion inte motsvaras av de markanvisningar som lämnas.

Bolaget välkomnar också utredningens förslag om en vägledning och metodstöd för socialt hållbar bostadsförsörjning med fokus på målkonflikter. Bolaget efterfrågar prioriteringar och tydlighet i respektive projekt för en ökad dialog för en lämplig avvägning rörande ställda krav som får betydelse för hyresnivåerna. Högre krav, både nationellt och genom kommunala särkrav, leder till högre kostnader vilket motverkar det uppdrag bolaget har om att bygga hyresbostäder med hyror som även unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.

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

Lägenheter i en kommunal avgiftsbelagd bostadskö ska förmedlas i turordning, efter kötid. Detta är en viktig princip som bolaget står bakom, inte minst utifrån vikten av att behålla en mångfald av hyresvärdar som lämnar lediga lägenheter till kön. Idag finns möjlighet till förtur enligt principer kommunen själv avgör. Utredningen konstaterar att reservering av lägenheter till särskilda grupper oftast används för att ge ungdomar en snabbare väg till en bostad och konstaterar att det idag finns andra grupper som behöver det stödet. Utredningen har uppmärksammat att den nuvarande regleringen om att lägenheter som förmedlas

genom förturer ska vara "ett begränsat antal" hämmar en ökad tillämpning av förtursverksamheten. Utredningen föreslår att förtursverksamheten inte ska vara begränsad via lag samt att turordning efter kötid inte ska hindra att lägenheter reserveras för vissa grupper enligt i förväg fastställda kriterier.

Bolaget menar att utredningens resonemang om kommuners möjlighet att i större utsträckning än idag använda förtur samt reservera lägenheter för grupper är en viktig iakttagelse. I Stockholms stad förmedlas redan idag förturer även till andra grupper än ungdomar. Bolaget vill betona vikten av att den absoluta majoriteten av bostäderna behöver förmedlas genom turordning efter kötid för att behålla köns legitimitet och transparens, både för de bostadssökande och fastighetsägarna.

I takt med att de allmännyttiga bostadsföretagen har minskat sin andel bostäder är det viktigt att de privata fastighetsägarna tillåts få reella möjligheter att bidra till förtursköerna på samma villkor som de kommunala. Många privata fastighetsägare kommunicerar idag att de önskar ta ett större socialt ansvar och då bör kommunerna möta upp genom att ställa motsvarande krav på dem som för de kommunala vid t.ex. markanvisningar eller vid förmedling av bostäder inom ramen för Bostadsförmedlingens regelverk. Det finns ingenting inom gällande regelverk som idag förhindrar en kommun att ställa dessa krav och möta upp önskemålen från de privata fastighetsägarna och utöka antalet förmedlade lägenheter genom förtur.

Hyresvärdars krav på nya hyresgäster

Utredningen föreslår att hyreslagen kompletteras med bestämmelser, utan sanktion, om hyresvärdars godkännandekrav för nya hyresgäster samt om upplysning om dessa krav till bostadssökande och kommun eller i vissa fall andra myndigheter. Även om bolaget i sak redan arbetar i enlighet med förslaget, ställer sig bolaget principiellt tveksamt till att bestämmelserna införs i hyreslagen, som bolaget anser även fortsättningsvis endast bör reglera frågor rörande befintliga hyresförhållanden mellan hyresvärd och hyresgäst.

Bostadsförmedlingen i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Bostadsförmedlingen menar att betänkandet som helhet speglar och analyserar frågeställningar som är av stor betydelse för social hållbarhet i samhällets bostadsförsörjning. Det är positivt att förslaget tydliggör att staten och kommunerna gemensamt såväl som enskilt utifrån kompetensområde, ska ta ansvar för bostadsförsörjningen. Ett nytt nationellt mål på området föreslås som innebär att idag gällande mål om en god bostad kompletteras med skrivelser om att främja jämlika uppväxtvillkor samt motverka segregation och hemlöshet. Vidare redovisas hur staten och kommunerna planmässigt kan verka för att målet uppfylls samt förslag till ändringar av styrande författningar. Sammantaget kan de här utgångspunkterna utgöra ett bra ramverk för ett fortsatt arbete syftande till en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Utbud och utbudsskapande åtgärder

En viktig utgångspunkt i utredningen är att *utbudet på bostadsmarknaden* inte har kunnat matcha hushållens behov. Detta trots att bostadsbyggandet under de senaste åren totalt sett har legat något över eller i nivå med befolkningsutvecklingen. Till bilden hör också att boendesegregationen har ökat de senaste tjugo åren. Slutsatsen av detta är att en socialt hållbar bostadsförsörjning inte enbart kan handla om kvantitet utan även om att förstå vilka bostäder som olika målgrupper efterfrågar och har råd med samt kunna styra bostadsförsörjningen för att tillgodose dessa behov.

Vad gäller utbud och bostadsbyggande kan det, som utredaren anger, finnas en potential för kommunerna att i högre grad än idag använda det egna markinnehavet för att via riktlinjer för markanvisningar styra närmiljön, vad som byggs och för vem. Detta kan handla om att verka för en variation av byggaktörer och upplåtelseformer, men också exempelvis om att främja utbudet av bostäder med överkomliga priser och motverka socioekonomisk boendesegregation.

I det sammanhanget behöver kommunen kunna förena styrmedel för socialt ansvarstagande med att ta tillvara marknadsförutsättningarna. Som framgår av utredningen finns det här möjligheter för kommunerna att ta fram tydligare mål för social hållbarhet och med dessa som utgångspunkt utveckla kravställning och uppföljning i samband med framför allt markanvisningar. Det behövs också en förståelse för de kommersiella bostadsaktörernas perspektiv och en aktiv dialog med dessa för att krav om social hållbarhet och affärsmässighet ska kunna förenas på ett bra sätt. För att skapa attraktiva boendemiljöer och marknader är det också viktigt att kommunernas markspolitik används strategiskt så att byggandet av bostäder också anknyter till andra viktiga stadskvaliteter som exempelvis samhällsservice, arbetsplatser och väl gestaltade utemiljöer. På så sätt kan även områden med svagare efterfrågan utvecklas och väcka intresse för investeringar vilket kan bidra till att minska boendesegregationen.

Till frågan om bostadsutbudet hör också de kommunala allmännyttiga bolagens roll. Allmännyttan har en viktig roll och tar i många kommuner ett stort ansvar både för bostadsförsörjningen som helhet och vad gäller bostadssociala ändamål såsom exempelvis sociala kontrakt. Därutöver kan också idéburna bostadsaktörer som byggemenskaper, Kooperationer med flera bidra med bostäder vilket inte minst kan ha betydelse på platser där intresset för att bygga är svagt från kommersiella aktörers sida.

Fördelning och förmedling av bostäder

Kommunal bostadsförmedling

Utredningen behandlar också perspektivet hur bostäderna *fördelas och förmedlas*. Här framhålls att kommunala bostadsförmedlingar är ett ändamålsenligt verktyg för kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Genom att samla lediga hyresbostäder på ett ställe ges de sökande en överblick över vilka boendialternativ som finns att söka och de slipper vända sig till många olika aktörer. Utredaren menar att bostadsförmedlingarna sannolikt bidrar till en mer effektiv hyresmarknad i respektive region.

Kötid är enligt utredningens mening en transparent förmedlingsprincip som minskar risken för diskriminerande, godtyckliga och oklara grunder för urval av hyresgäster. Enligt gällande rätt utgör turordning efter kötid den huvudsakliga förmedlingsprincipen för kommunala bostadsförmedlingar. Dock menar utredaren att fördelning av hyresbostäder bör ske med större inslag av selektivitet. Det finns ett behov och en utvecklingspotential för en mer träffsäker kommunal bostadsförmedling. Med detta menas att denna potential behöver användas i högre utsträckning för att nå fler hushåll och grupper vars behov idag inte tillgodoses på den ordinarie bostadsmarknaden. Därtill bör verktyget användas mer aktivt för att motverka socioekonomisk boendesegregation. Inom kommunal bostadsförmedling bör det ske dels genom reservationer, där turordning kombineras med kriterier, dels genom förturer. Utredarens förslag innebär också att kommunen får ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) från den hyressökande. Avgiftsrätten föreslås nu frikopplas från de förmedlingsprinciper den kommunala bostadsförmedlingen använder.

Bostadsförmedlingen konstaterar att Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar redan medger möjligheten att på ägarens direktiv reservera ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas till målgrupper som av olika skäl har det svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, såsom exempelvis resurssvaga hushåll. Det finns inte heller några andra legala eller principiella hinder för en sådan lösning, förutsatt att det inte i någon betydande grad påverkar det gemensamma systemet med rak kö och fördelning efter kötid, eller kan ifrågasättas utifrån Kommunallagens princip om likställighet. Här ska också nämnas att Bostadsförmedlingen redan idag reserverar och förmedlar ungdomsbostäder och studentbostäder enligt denna princip.

Bostadsförmedlingen vill i det här sammanhanget särskilt framhålla att det är viktigt att det ordinarie, transparenta kösystemet med förmedling efter kötid kan fungera effektivt och uppfattas som en service som är till för alla bostadssökande. Detta bedöms för bolagets del ha varit en förutsättning och en nyckel till att etablera sig som en attraktiv aktör inom bostadsmarknaden, i nuläget med marknadsandel om ca 75% av hyresrätterna inom regionen. Principen om förmedling enligt kötid kan upprätthållas på ett bra sätt utan att dess funktion och legitimitet påverkas nämnvärt, så länge undantag för ett antal bostäder som reserveras för en särskild målgrupp är begränsade till antalet. Om undantagen däremot blir för många och för omfattande sett till volymen som reserveras, finns det stor risk att hela kösystemet rubbas så att verksamheten inte längre uppfattas som en bostadsförmedling till för alla. I ett sådant läge

äventyras också det som i utredningen beskrivs som bostadsförmedlingarnas serviceinriktade uppdrag, att vara ett transparent och effektivt serviceorgan för bostadssökare och fastighetsägare, med tjänster som fastighetsägarna har nytta av. Mot bakgrund av detta är det angeläget att reservationer tillämpas med viss försiktighet och restriktivitet.

Som framgår ovan avser utredarens förslag om ökad selektivitet och en mer träffsäker bostadsförmedling även hantering av förturer. I Lag om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen anges det inte några särskilda krav i fråga om vilka förturer som skall få medföra ingrepp i den normala turordningen efter kötid. De enda krav som ställs är att det skall röra sig om ett begränsat antal lägenheter och ett "förturssystem". Det sistnämnda kravet är avsett att innebära att kommunen måste hålla sig till vissa bestämda regler när det gäller vilka fall som behandlas som förturer.

Bostadsförmedlingen konstaterar att man som enda kommunala bostadsförmedling i Sverige, tillämpar ett system för hantering av förturer. Hantering och prövning av dessa ärenden sker enligt ett regelverk antaget av bolagets styrelse. Förtur till en lägenhet kan beviljas den som har styrkta och starka medicinska eller sociala behov av att kunna få en bostad, eller som av ytterst trängande omständigheter är i akut behov av ändrade bostadsförhållanden (exempelvis personer utsatta för våld i en nära relation). Vidare krävs att personen i fråga saknar möjlighet att tillgodose detta behov på annat sätt och uppfyller kraven på att kunna bo på egen hand i en hyreslägenhet. Därutöver ingår även ett krav om att ha varit bosatt och folkbokförd i Stockholms stad utan avbrott i minst två år. Kraven för att kunna få bifall på ansökan kan betraktas som höga och andelen ansökningar med bifall till förtur uppgår de senaste åren endast till 4-5 procent. Dock skiljer sig andelen bifall relativt mycket åt mellan olika kategorier förturer.

Bostadsförmedlingen menar att det är viktigt att betänka att ett beslut om förtur i praktiken innebär att personen i fråga "går förbi" hela den gemensamma bostadskön för att få en bostad. Sett i det perspektivet är det fullt rimligt att ställa höga krav för att ge bifall till en förtursansökan. Om förturer skulle uppgå till ett stort antal finns det också, på liknande sätt som vad gäller reservationer, en risk att det ordinarie, transparenta kösystemet med förmedling av lägenheter i turordning efter kötid rubbas, och att verksamheten mister legitimitet och inte uppfattas som en bostadsförmedling för alla. Av dessa skäl är det motiverat att även beslut om förturer sker restriktivt.

Hyresvärdars tillträdeskrav

Bostadsförmedlingen menar att hyresvärdarnas tillträdeskrav till viss del kan utgöra en tröskel för bostadssökande hushåll. I vissa fall kan det handla om höga inkomstkrav som en årsinkomst om 3-4 gånger årshyran. Många fastighetsägare godtar inte heller inkomster från olika socialförsäkringar såsom exempelvis sjukersättning, etableringsersättning eller försörjningsstöd som grund för att bli godkänd. Dessa typer av inkomstkrav kan orsaka risk för att utestänga hushåll som både har betalningsförmåga och betalningvilja. Att minska inträdeskraven kan därmed vara en viktig åtgärd för att resurssvaga hushåll ska kunna etablera sig och av egen kraft och förmåga ändra sin boendesituation. Det är med andra ord angeläget att inträdeskrav inte är omotiverat höga eller omfattande.

Bostadsförmedlingen vill i det här sammanhanget nämna att bolaget enligt ägardirektiv ingår i ett samarbete som syftar till sänkta inkomstkraven för den presumtiva hyresgästen. Utgångspunkt för detta arbete är positiva erfarenheter av att sänka inkomstkraven som har gjorts inom stadens kommunala bostadsbolag. Dessa har sammanställts och utgör grund för en dialog som har förts med privata fastighetsägare i regionen om erfarenheterna av dessa åtgärder. Som ett resultat av detta har flera av de privata aktörerna aviserat att de också har sänkt eller att de ska sänka sina inkomstkrav

Detta gemensamma arbete kan tjäna som exempel på att det går att åstadkomma resultat i frågan om inkomstkrav genom dialog. Det är viktigt att ha förståelse även för fastighetsägarnas perspektiv gällande den här frågan. Sannolikt är det viktigt för bostadsmarknaden som helhet att behövliga förändringar och insatser gällande inträdeskraven kan genomföras i ett brett samförstånd mellan offentliga och privata aktörer. Om utredarens förslag om att lagstifta om tillträdeskraven ska genomföras är det viktigt att detta diskuteras och förankras på ett konstruktivt sätt.

Konsumtion och efterfrågan

Utredningen omfattar också perspektivet *konsumtion och efterfrågan* med vilket avses hushållens ekonomiska förmåga att kunna efterfråga och konsumera bostäder på marknaden.

Frågan avser den enskildes möjligheter till egen försörjning och inkomstutveckling, skatter och avdrag kopplade till boendet samt hur transfereringar från socialförsäkringar och bidragssystem kan skapa förutsättningar för hushåll att kunna efterfråga och konsumera en godtagbar bostad.

När det gäller behov av stöd enligt ovan menar utredaren att det finns särskilda skäl till insatser avseende barnfamiljers situation. Detta mot bakgrund av att många barnfamiljer befinner sig i hemlöshet, ofta genom olika former av sociala kontrakt eller i andra tillfälliga boendelösningar som exempelvis inneboende. Barnfamiljer är också i högre grad än andra trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi. Situationen för många av dessa familjer innebär risker för negativa konsekvenser avseende barnens utveckling. Det är angeläget att stat och kommun samarbetar i frågan om att möjliggöra för barnfamiljer att kunna hitta trygga boendelösningar. Utredaren föreslår att alla kommuner ska erbjuda barnfamiljer möjlighet till kommunala hyresgarantier med statligt stöd, för de hushåll som har behov av detta.

Bostadsförmedlingen instämmer i att det finns ett behov av att stödja enskilda hushålls ekonomiska möjligheter att efterfråga en godtagbar bostad. Bolaget tar dock inte ställning till utredarens förslag om kommunala hyresgarantier för barnfamiljer.

Förvaltning och renovering

Därutöver innehåller utredningen slutligen även perspektivet *förvaltning och renovering*. Här lyfter utredningen fram en problemställning gällande de kommunala, allmännyttiga bostadsbolagens situation. Bakgrunden är att flera företrädare för dessa bolag menar att lagstiftningen på upphandlingsområdet försvårar genomförande av större renoveringar (och även nybyggnation). Konsekvenserna av detta påverkar hela verksamheten och bolagens ekonomiska bärkraft vilket också kan leda till beslut om avyttringar. Problemet uppfattas därmed ha negativa konsekvenser för allmännyttans möjligheter att bidra till bostadsförsörjningen som helhet. För att bidra till att komma tillrätta med dessa problem föreslås vissa ändringar i Lagen om offentlig upphandling (Lou).

Bostadsförmedlingen vill framhålla att det givetvis är viktigt att de kommunala, allmännyttiga bostadsbolagen har bra förutsättningar att driva sin verksamhet på ett bärkraftigt sätt så att de fortsatt kan spela en viktig roll i bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet. Bolaget tar dock inte ställning till utredarens förslag om lagändringar i detta fall.

AB Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Bolaget anser att betänkandet tar ett helhetsgrepp på bostadsförsörjningen och välkomnar betänkandets förslag om att kommunala fastighetsbolag ska undantas från lagen om offentlig upphandling (LOU).

Enligt allbo-lagen ska de kommunala bostadsbolagen verka på samma marknadsmässiga villkor som privata aktörer men i praktiken har allmännyttan en företagsekonomisk nackdel av att behöva tillämpa LOU. En ökad flexibilitet i upphandlingsförfaranden skulle ha en positiv inverkan på byggtider, byggkostnader och hyresnivåer i samband med nyproduktion och större ombyggnationer inom allmännyttan. Det är också fördelaktigt ur ett affärsekonomiskt perspektiv att ett tilldelningsbeslut med flera inte går att överpröva.

Kommunal bostadsförmedling och förturer

Bolaget delar betänkandets bedömning att kommunala bostadsförmedlingar är ett ändamålsenligt verktyg för kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Betänkandet föreslår tydligare förutsättningar för kommunala bostadsförmedlingar att tillämpa reservationer och större utrymme för förturer. Om förtursförmedlingen via Bostadsförmedlingen ska utökas till att omfatta fler behov än den gör i dagsläget anser bolaget att dessa tillkommande behov bättre hanteras inom FOT-kvoten (försöks- och träningslägenheter) hos Stadsdelsförvaltningarna. Dels på grund av att de har en annan kompetens när det gäller att göra bedömningar kring sociala faktorer, dels för att det är viktigt att kötiden ska vara den huvudsakliga förmedlingsprincipen som lediga

lägenheter förmedlas efter hos Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bostadsförmedlingen har som uppdrag att vara ett aktivt verktyg i den sociala bostadspolitiken och Stockholms stads bostadsbolag har som uppdrag att bidra till stadens bostadsförsörjning. Alla som har fyllt 18 år och har ett svenskt personnummer eller samordningsnummer kan ställa sig i bostadskön, oavsett bostadsort eller boendesituation, och har därmed möjlighet att få en lägenhet hos något utav de kommunala bostadsbolagen. Förmedling efter kötid säkerställer transparent och rättvis förmedling av hyresbostäder för alla bostadssökande. Beträffande betänkandets förslag om att kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier skulle främst innebära förändringar i arbetssätt hos Stadsdelsförvaltningarna och Bostadsförmedlingen i Stockholm. Bolaget anser att de gemensamma godkännandereglererna som tillämpas av Stockholms stads kommunala bostadsbolag idag redan innebär en låg tröskel in på bostadsmarknaden.

Markanvisningar

Bolaget står bakom betänkandets förslag om att det behövs en tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar. Idag upplever bolaget att det finns en diskrepans i detta avseende. Det finns ett stort behov av hyreslägenheter men ofta premieras bostadsrättsbyggare vid markanvisningar eftersom det genererar intäkter till staden genom markförsäljning. Betänkandet framhåller att kommunalt markägande är ett viktigt styrmedel för bostadsförsörjningen, vilket bolaget instämmer med. För att de kommunala bolagen även framåt ska kunna bidra till bostadsförsörjningen, behöver rätt förutsättningar finnas. De behöver därför tilldelas tillräckligt med markanvisningar och markanvisningar där en tillräckligt stor volym kan åstadkommas i varje projekt. I det fall återinförandet av ett statligt investeringsstöd för hyresrätter kommer ske, behöver detta ges en större flexibilitet än föregående modell så att fler projekt kan kvalificeras för stödet.

Bolaget vill också belysa de inläsningar som skapas genom att varje projekt ska kunna generera en rimligt affärsmässig avkastning. Genom att gå från ett projektperspektiv till ett portföljperspektiv skulle en bättre balans kunna skapas. Betänkandets förslag om att ta fram en vägledning och metodstöd för socialt hållbar bostadsförsörjning med fokus på målkonflikter välkomnas av bolaget. Ett allmännyttigt bostadsbolag ska enligt lag agera både affärsmässigt och allmännyttigt. Detta är en svår ekvation där kommunen behöver göra avvägningar mellan olika uppsatta mål. Bolaget vill betona att begreppet ”samverkan” inom området socialt hållbar bostadsförsörjning genom en aktiv markpolitik är beroende av struktur och ramar såsom formella överenskommelser, rutiner med mera.

Det allmännas markinnehav och idéburna bostadsaktörer

I betänkandet står att kommunalt ägd mark är en av de få realiserbara tillgångar som många kommuner har tillgång till som kan användas för att stärka den kommunala ekonomin och finansiera investeringar, och därmed begränsa behovet av upplåning. Bolaget önskar understryka att kommunalt ägd mark också är en ändlig tillgång varför det bör belysas att försäljningar för att stärka investeringar inom andra områden i kommunen innebär en minskad möjlighet att genomföra samma typ av finansiering framåt. Kopplat till detta önskar bolaget kommentera förslaget om verksamhetsbidrag till intresseorganisationer som främjar idéburet bostadsbyggande. Givet att dessa aktörer är frikopplade från kommuner och stat finns det ingen offentlig garanti för att de kommer att fortsätta vara idéburna på obegränsad framtid. Därmed tilldelas kommunal mark till aktörer med ett syfte, men med få garantier för att syftet kommer kunna upprätthållas över tid.

En ökad flexibilitet i upphandlingsförfaranden skulle ha en positiv inverkan på byggtider, byggkostnader och hyresnivåer. Om förtursförmedlingen via Bostadsförmedlingen ska utökas anser bolaget att detta bör hanteras inom de försöks- och träningslägenheter som finns hos stadsdelsförvaltningarna, som har kompetens kring bedömningar av sociala faktorer. Det är också viktigt att kötiden ska vara den huvudsakliga förmedlingsprincipen som lediga lägenheter förmedlas efter hos Bostadsförmedlingen. Förmedling efter kötid säkerställer transparent och rättvis förmedling av hyresbostäder för alla bostadssökande. Beträffande betänkandets förslag om att kommuner ska tillhandahålla hyresgarantier, anser bolaget att de gemensamma godkännandereglererna inom stadens allmännyttiga bostadsbolag redan innebär en låg tröskel.

Bolaget står bakom betänkandets förslag om att det behövs en tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar. Idag upplever bolaget att det finns en diskrepans i detta avseende. I det fall återinförandet av ett statligt investeringsstöd för hyresrätter kommer ske, behöver detta ges en större flexibilitet än föregående modell så att fler projekt kan kvalificeras för stödet.

Micasas Fastigheter i Stockholm AB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse.

I utredningen konstateras att utmaningarna för bostadsförsörjningen är stora. När vissa inte kan etablera sig på bostadsmarknaden uppstår ojämlikheter som kan leda till trångboddhet, ansträngd boendeekonomi, osäkra boendelösningar och hemlöshet. Bolaget ställer sig positivt till utredningen i sin helhet och välkomnar flera av förslagen även om det kommer krävas ytterligare åtgärder för att skapa en socialt hållbar bostadsförsörjning.

Bolaget delar uppfattningen att utmaningarna på bostadsmarknaden behöver lösas av stat och kommun i samverkan och att det behövs en ömsesidig förståelse för parternas roller och möjligheter att agera. Det är positivt att det föreslås en ny, samlad bostadsförsörjningslag där det gemensamma ansvaret betonas och förutsättningar ges för ett åtgärdsinriktat och målfokuserat arbete.

Att nu gällande ordning på bostadsmarknaden inte har förmått generera tillräckligt verkningfulla åtgärder är ett tecken på att nuvarande verktyg och reformer inte räcker till. Som utredningen lyfter fram kan bostadspolitiken inte särskiljas från välfärdspolitiken. Bolaget anser att det är bra att utredaren föreslår att regeringen kan tillsätta en parlamentarisk kommitté då en långsiktig och socialt hållbar bostadsförsörjning inte är möjlig utan en bred politisk överenskommelse.

Utredningen föreslår en breddning av kommunens arbete med bostadsförsörjning genom kommunala handlingsplaner med lokala mål. Bolaget ställer sig bakom förslaget då det är positivt med tydligare mål för det lokala bostadsbyggandet med hänsyn till sociala behov. Enligt Boverket finns det dock redan idag flertalet kommuner som inte upprättar eller uppdaterar sina bostadsförsörjningsplaner, trots lagkrav. Bolaget saknar förslag eller metoder för att kommunerna ska följa kraven, inte sätta för låga mål för byggandet eller avfärda social hänsyn.

Bolaget ställer sig bakom förslaget att alla kommuner ska tvingas tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer som behöver det för att få en permanent bostad. Enligt Socialstyrelsen finns det emellertid en stor risk att äldre, på grund av ett antal sårbarhetsfaktorer, fastnar i långvarig hemlöshet. Äldre är i allmänhet sämre rustade både psykiskt och fysiskt att hantera den påfrestning det innebär att stå utan egen bostad varför bolaget ser behov av att hyresgarantierna redan initialt omfattar fler målgrupper.

Reglering av tillträdeskrav föreslås för att sänka trösklarna för att teckna ett hyreskontrakt. I utredningen refereras till forskning och erfarenheter från hyresvärdar som lättat på sina krav, exempelvis att acceptera försörjningsstöd som inkomst. Då det framgår att tillträdeskraven många gånger är omotiverade anser bolaget att det är positivt att förslaget innefattar behov av ett mer evidensbaserat arbete vid utformningen av kraven och i högre utsträckning ser till individers situation. Det är däremot viktigt att hyresvärdar får behålla möjligheten att bestämma vem de hyr ut till.

De allmännyttiga bostadsföretagen har en företagsekonomisk nackdel av att behöva tillämpa lagen om offentlig upphandling (LOU). Den ger högre byggpriser och längre byggtid jämfört med privata aktörer. Bolaget välkomnar förslaget om att allmännyttan inte ska behöva tillämpa LOU. Det öppnar för att allmännyttans kostnader för renovering och nyproduktion kan sänkas och fler hyresrätter bli klara snabbare. Det främjar utbudet av nyproducerade lägenheter och kan även motverka behov av avyttringar. Micasa Fastigheter är positivt inställda till utredningen i sin helhet även om det kommer krävas fler åtgärder för att skapa en socialt hållbar bostadsförsörjning. Bland annat välkomnar bolaget förslaget om att allmännyttan inte ska behöva tillämpa LOU. Det är också positivt med förslag om en ny samlad bostadsförsörjningslag där staten och kommunernas gemensamma ansvar betonas, och att man i högre utsträckning ska se till individers situation. Bolaget ser dock att tvingande hyresgarantier bör omfatta fler målgrupper, såsom äldre.