

Handläggare: Johanna Lindroth

Datum: 2022-05-09

Dnr: SB 2022/219

Dnr: SSAB 2022/36

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

Sammanfattning

Regeringen beslutade den 7 maj 2020 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda dels uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun, dels vissa bostadspolitiska verktyg, och vid behov lämna förslag som ökar deras effektivitet. Detta med syfte att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Betänkandet utgår ifrån de utmaningar som finns på bostadsmarknaden idag, där utbudet har visat sig inte kunna matcha hushållens bostadsbehov. 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 boendekonomi, osäkra boendelösningar och hemlöshet. Den socioekonomiska boendesegregationen begränsar livschanser och ger negativa konsekvenser för samhället.

Betänkandet fastslår att ökat bostadsbyggande behövs, men att det därutöver 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. Betänkandet föreslår en ny, samlad bostadsförsörjningslag med ett gemensamt mål för stat och kommun. Utöver lagförslaget föreslås åtgärder inom områdena statlig och kommunal samverkan och planering, fördelning och förmedling, samt konsumtion och

efterfrågan, produktion och andra utbudsskapande åtgärder samt förvaltning och renovering.

Ärendet

Stockholm stadshus ber Svenska Bostäder, nedan Bolaget, svara på denna remiss gällande *Sänk tröskeln till en god bostad*.

Svenska Bostäders synpunkter och förslag

Bolaget anser att det är en välskriven remiss som tar ett helhetsgrepp på en angelägen fråga, bostadsförsörjningen.

Lagen om offentlig upphandling

Bolaget 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 inlåsnings 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 social 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.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Stefan Sandberg

VD