



Datum
2021-03-25
Adress
205 80 Malmö
Diarienummer
ASN-2021-894

Yttrande

Till
Kommunstyrelsen

Remiss från Finansdepartementet - Bygg och bo till lägre kostnad - förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet , SOU 2020:75 STK-2021-89

Arbetsmarknads- och socialnämnden beslutar att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Malmö stad har mottagit slutbetänkandet *Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU:75)* från Finansdepartementet. Arbetsmarknads- och socialnämnden har av kommunstyrelsen ombetts avge yttrande kring betänkandet. Arbetsmarknads- och socialnämnden ställer sig positiv till utredningens ambitioner och välkomnar beskrivningar av modeller och verktyg för att minska den akuta och långsiktiga bostadsbristen. Nämnden anser vidare att utredningen inte i tillräcklig utsträckning beskriver de samhälls-ekonomiska konsekvenser utredningens förslag kan medföra.

Yttrande

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att det är angeläget med insatser som kan möjliggöra bostäder som fler kan efterfråga. Bostadsbristen drabbar allt fler hushåll, varav de flesta inte har några särskilda sociala problem som kräver sociala stödinsatser. Nämnden framhåller att orsakerna bland annat går att finna i större inkomstskillnader mellan hushållen, högre priser för det ägda boendet och bristen på hyreslägenheter med åtkomliga hyror. De hushåll som främst drabbas av konsekvenserna av ett underskott på bostäder med rimliga hyror är de som har ekonomiska begränsningar såsom unga, nyanlända eller ensamstående med barn.

Arbetsmarknads- och socialnämnden ställer sig positiv till utredningens ambitioner och välkomnar beskrivningar av modeller och verktyg för att minska den akuta och långsiktiga bostadsbristen.

7. Kommuners påverkan på bostadsbyggandet

Arbetsmarknads- och socialnämnden framhåller att de få ändringar i plan- och bygglagen som presenteras i utredningen inte kommer att vara avgörande för en ökad byggnation av serieproducerade bostäder. Viktigare, anser nämnden, är att erfarenheter, goda exempel och lyckade metoder för att få ner boendekostnaderna blir kända och att djupare analyser görs av

konsekvenserna av byggandet för att skapa en förändring i attityd bland beslutsfattare, politiker och tjänstemän i kommuner och allmännyttiga bostadsbolag.

Bostad och närmiljö har effekter på uppväxtförhållanden och livsförutsättningar. Om arbetet med att nå något lägre boendekostnader görs på bekostnad av värden i boendemiljön kan det skapa kostnader i andra led, menar arbetsmarknads- och socialnämnden. Bostadsbyggande i större städer sker ofta genom förtätningar vilket innebär krav på anpassningar till befintlig bebyggelse. Nämnden betonar därför vikten av att kunna vara flexibel i gestaltning vid exempelvis förtätning i befintligt bostadsområde kring vad de nya byggnaderna kan komplettera området med. Råder det exempelvis en hög trångboddhet i ett område med låg socioekonomi så anser nämnden att det är av stor vikt att det nyproducerade beståndet har möjlighet att etablera exempelvis samlingslokaler och mötesplatser. Standardiserat bostadsbyggande i en industriell byggprocess är svårt att förena med önskemål om variationer i exempelvis takhöjd för bottenvåningar. Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att detta går emot ambitionen om den blandade staden och att möjliggöra mer levande områden med olika former av lokaler exempelvis för affärsverksamhet eller föreningsliv i bottenplan.

I utredningen nämns att markanvisningstävlingar kan användas där standardiserat byggande ingår. Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att det istället vore intressant att använda sig av markanvisningstävlingar där kriterium är att förslaget ska möjliggöra låga hyresnivåer och bidra till andra sociala mervärden så som arbetstillfällen och trygghet. På detta sätt kan en kommun få in innovativa förslag som är kostnadseffektiva och anpassade efter det lokala förhållandena.

8. Bättre konkurrens genom seriebyggda flerbostadshus

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att eftersom låga produktionskostnader inte är en garanti för låga hyresnivåer och om ökade möjligheter till planavvikelse leder till uppkomsten av mindre attraktiva områden så är det en stor risk att ta. Med anledning av att utredningen lyfter motståndet i kommunerna mot seriebyggda flerbostadshus framförallt handlar om inställning och attityder så har nämnden svårt att se hur ett förslag om ny möjlighet till planavvikelse skulle öka byggandet. Nämnden betonar att detaljplaneförfarandet är en demokratisk process och viktig att upprätthålla och därmed bör inte alltför många planavvikelser tillåtas.

Arbetsmarknads- och socialnämnden har inga synpunkter på upphandlingsförfarandet av seriebyggda flerbostadshus då det ligger utanför nämndens kompetens- och ansvarsområde. Nämnden saknar dock i utredningen en beskrivning av vad boendekostnader i det lägre segmentet innebär.

9. Förutbestämda hyresnivåer

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att utmaningen inte ligger i förutbestämda hyror utan hur bostäder med lägre boendekostnader ska fördelas på ett sätt så att det gynnar hushåll med låga inkomster, då det finns ett samband mellan lång kötid och goda inkomster. I utredningen tas exempel från bland annat Göteborg och Örebro upp som nämnden anser

intressanta. I Göteborg i ett nytt stadsutvecklingsprojekt används olika fördelningsmodeller och verktyg för att åstadkomma blandad stad och ge möjlighet för särskilda grupper att komma in på bostadsmarknaden bland annat genom exempelvis tak för inkomsten, förtur och sociala kontrakt.

Arbetsmarknads- och socialnämnden ser i dagsläget svårigheter i att hyresvärdar har höga krav på varaktig inkomst och att bostadsbidrag, a-kassa och försörjningsstöd inte alltid räknas som inkomster. Att bygga med lägre produktionskostnader, som eventuellt avspeglar sig i lägre boendekostnader, är därför ingen garanti för att åstadkomma bostäder för hushåll med lägre inkomster då hyresvärden slutligen kan sätta stopp för uthyrningen till denna målgrupp, menar nämnden.

10. Kommunala modeller för att bygga med lägre hyra

Utredningen presenterar fyra modeller för byggande på kommunal mark med förutbestämd hyra där bland annat sociala kontrakt nämns. Arbetsmarknads- och socialnämnden framhåller att enligt socialtjänstlagen (2001:453) och rättspraxis (HFD 2004 ref 130) har kommunernas socialtjänst inget generellt ansvar att ordna bostäder till bostadslösa. För att ha rätt att få en bostad från socialtjänsten genom sociala kontrakt krävs att man är helt bostadslös och har speciella svårigheter att på egen hand skaffa en bostad. Sociala kontrakt är en biståndsbedömd individuell insats enligt socialtjänstlagen som kräver att den enskilde uppfyller vissa villkor. Insatsen är förenat med att den enskilde måste utstå en social utredning samt bli registrerad i socialregistret. Liksom vid andra insatser enligt socialtjänstlagen kräver sociala kontrakt att socialtjänsten fortlöpande följer upp insatsen, det vill säga den enskilde har kontakt med socialtjänsten under en längre tid. Detta trots avsaknad av sociala problem som kräver stödinsatser från socialtjänsten.

Arbetsmarknads- och socialnämnden bedömer därför att sociala kontrakt inte är en lösning på bostadsbristen för grupper som har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Det finns andra insatser som är lämpligare, exempelvis förturer till hyreskontrakt, menar nämnden. Nämnden framhåller vidare att lägenheter som kan riktas till socioekonomiskt svaga hushåll utifrån en princip om inkomsttak som fördelas enligt behov utan individuell biståndsbedömning är att föredra.

11. Konsekvensbeskrivning

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att utredningen brister i att redovisa samhälls-ekonomiska konsekvenser. Utredningen har upptäckt att ett av de största hindren för att bygga seriebyggda flerbostadshus är attityder som grundar sig i resonemang kring vad denna typ av byggande kommer att få för konsekvenser. Om inte utredningen kan lyfta fram detta och göra djupare analyser kring de samhälls-ekonomiska konsekvenserna så är det även svårt att skapa en större diskussion om frågan och därmed förändra attityder, menar nämnden.

Arbetsmarknads- och socialnämnden vill framhålla att byggnation med lägre boendekostnader kan leda till att minska segregationen genom att fler hushåll har möjlighet att bosätta sig i

fler delar av kommunen. Nämnden hade önskat ett resonemang kring detta och en djupare analys kring hur utredningens förslag påverkar flyttkedjor och möjlighet att göra bostadskarriär och bo kvar i samma område och vilka konsekvenser det får på integration.

Arbetsmarknads- och socialnämnden understryker att det pågår ett flertal statliga utredningar kring just bostadsförsörjning och social bostadspolitik för tillfället och där exempelvis betänkandet *En gemensam angelägenhet SOU 2020:46* är ute på remiss. I den utredningen beskrivs bland annat: *Det är i många fall inte ekonomiskt fördelaktigt för vinstmaximerande bolag att bygga bostäder för köpsvaga grupper, och kommunerna har heller inte alltid tillräckliga incitament och förutsättningar att göra detta, varför staten måste delfinansiera byggandet för dessa grupper.*

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser därför slutligen att det är svårt för utredningens förslag att stå för sig själva utan behöver kopplas samman med andra pågående offentliga utredningar och insatser. Seriebyggda flerbostadshus är endast ett av flera verktyg för att möjliggöra bostäder med låga hyror. Nämnden framhåller att det är en kombination av insatser som krävs för att möjliggöra för fler att efterfråga bostäder bland annat mål för den sociala bostadspolitiken nationellt, statliga finansieringar, regionalt perspektiv på bostadsförsörjning och verktyg på den kommunala nivån.

Ordförande

.....
Sedat Arif
.....

Förvaltningsdirektör

.....
Britt-Marie Pettersson
.....

Helena Nanne (M), Ingrid Gunnarson (M) och Farishta Sulaiman (M) reserverar sig muntligen till beslutet.

Simon Enqvist (SD) och Nichlas Holmgren Gellersten (SD) reserverar sig muntligen till beslutet.