

A top-down view of several hands of different ages and skin tones building a house shape on a light-colored wooden table. The house is constructed from light-colored wooden blocks: a square base made of eight blocks, and a roof made of six triangular blocks. Several other square blocks are scattered around the hands. The text is overlaid on the central part of the image.

Den sociala bostadspolitikens små byggstenar

Den sociala bostadspolitikens små byggstenar

Den sociala bostadspolitikens små byggstenar är vårt samlingsbegrepp på åtgärder som syftar till att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för det enskilda hushållet; Sociala kontrakt, bostadsbidrag, bostadsförmedlingen och kommunala hyresgarantier. Den sociala bostadspolitikens stora byggstenar utgörs av den statliga bostadsfinansieringen, skattepolitiken, hyressättningssystemet, kommunernas markpolitik och de allmännyttiga bostadsföretagens legala och ekonomiska förutsättningar. Det är frågor som avgör bostadsutbudet och vilken form utbudet tar sig, i termer av upplåtelseform, geografisk placering och fysisk gestaltning. Det är frågor där Hyresgästföreningen har väl utvecklade ståndpunkter och där vi ofta är ute i debatten.

Idag saknas viktiga komponenter i den sociala bostadspolitikens grundfundament, vilket har resulterat i omfattande bostadsbrist, och då särskilt brist på rimligt prissatta hyresrätter i storstadsregionerna, hög privat skuldsättning, ökad trångboddhet och stigande boendekostnader. Bostadsbristen har, tillsammans med ett försvagat trygghetssystem, ökade inkomstklyftor och hög invandring under kort tid, satt bostadspolitikens små byggstenar under hårt tryck. Det syns inte minst i ökningen av sociala kontrakt, socialtjänstens verktyg för att bostadsförsörja sina klienter.

Utvecklingen ger fog för en revidering av synsätt gällande hur hyreslägenheter fördelas i tider av bostadsbrist, hur transfereringssystemet bättre ska möta inkomstojämlikheter på hyresmarknaden och hur fler hyresgäster ska få tillträde till ett förstahandskontrakt.

Fler lägenheter behöver fördelas efter behov med på förhand fastställda och objektiva kriterier, och risken för uteblivna hyresinbetalningar från vissa hyresgäster behöver lyftas från fastighetsägaren till det allmänna, genom en kombination av förändrat bostadsbidrag och bostadstillägg, samt en reformering av den kommunala hyresgarantin.

Sociala kontrakt

Hyresgästföreningen motsätter sig en utveckling där sociala kontrakt utökas från det ursprungliga syftet, att bostadsförsörja individer som saknar bostad av sociala skäl, till att bli en form av behovsprövat boende för bredare grupper av behövande. Det ska vara ett samhälleligt mål att så få som möjligt är beroende av socialtjänsten för sitt uppehälle och sin bostadsförsörjning.

Ställningstagande: Så ska reglerna för sociala kontrakt förändras

Urbrutet ur det ramverk som utgör den sociala bostadspolitikens små byggstenar (bostadsbidrag, kösystem, hyresgaranti), krävs inga omfattande reformer av de nuvarande formerna för sociala kontrakt. Det kommer alltid att finnas ett behov att skydda medborgare från hemlöshet när den enskildes möjligheter är uttömda eller när deras förmåga brister, och det är hemkommunen som ytterst är ansvarig. Det som i nuläget är problematiskt med de sociala kontrakten är den osäkerhet som präglar ansökningsprocessen. Socialtjänstlagens utformning innehåller inga särskilda riktlinjer om bistånd till boende, utan det är något som socialtjänsten själva uttolkat ur lagen och som rättspraxis har fastställt. Det borde vara av intresse för landstäckande organisationer eller myndigheter (exempelvis Sveriges Kommuner och Regioner eller Socialstyrelsen) att uppmana till harmonisering av riktlinjer kring sociala kontrakt i syfte att öka rättssäkerheten för de sökande.

Bostadsförmedling

Hyresgästföreningens ståndpunkt är att lägenheter ska fördelas genom generella och transparenta fördelningsprinciper med utgångspunkt i att alla medborgare behandlas lika och rättvist.

Med bostadsförsörjningslagen från 1999 har raka köer där antalet år i bostadskön avgör lägenhetstilldelningen kommit att dominera som urvalskriterium, något som har missgynnat yngre eller nyinflyttade på orten. På orter med stor bostadsbrist har antalet köår som krävs för ett förstahandskontrakt hamnat på extremt höga nivåer, vilket gjort hyresrätten oåtkomlig för många som skulle behöva den.

Lägenhetsfördelning genom primärt antal år i bostadskön är inte alltid det mest rättvisa, eller ger det bästa utfallet utifrån det faktiska bostadsbehovet. Att bevara dagens system för lägenhetstilldelning innebär sannolikt också att allt fler lägenheter, primärt från de kommunala bostadsbolagen, inte kommer ut till bostadskön utan istället tar vägen via socialtjänsten i form av sociala kontrakt.

Ställningstagande: Så ska reglerna för kommunal bostadsförmedling förändras

Hyresgästföreningen ska verka för att Bostadsförsörjningslagen §7, som idag stipulerar att bostadsförmedling i huvudsak ska ske genom rak kö, ändras till att också innefatta andra transparenta fördelningsprinciper utifrån behov.

Exempel på kriterier kan då vara att den bostadssökande

- saknar stadigt boende/förstahandskontrakt/ägt boende,
- är i färd med att flytta från föräldrahemmet,
- har fått ändrade familjeförhållanden,
- är trångbodd eller
- behöver en tillgänglighetsanpassad lägenhet.

Hur behoven ska viktas, samt vilken roll köår fortsatt ska spela, ska utredas grundligt.

Det ska vara obligatoriskt för en kommun att säkerställa tillgången till en offentlig bostadsförmedling, enskilt eller gemensamt med andra kommuner.

Bostadsbidraget

Bostadsbidraget ska reformeras i syfte att öka förutsägbarhet, minska risken för återbetalningsskyldighet och bättre möta inkomstojämlikhetens konsekvenser på bostadsmarknaden. För Hyresgästföreningen ska bostadsbidraget vara ett sätt att hjälpa enskilda hushåll till en bättre bostadsstandard, inte ett sätt att driva på för ökat utbud av nyproducerade bostäder.

Ställningstagande: Så ska bostadsbidraget och bostadstillägget förändras

Bidraget säkras mot automatiska nedskärningar

De beloppsnivåer som idag används medför att bostadsbidraget inte förändras när inkomster, inflation och boendekostnader förändras. Det innebär i praktiken att bidraget är värt mindre jämfört med de faktiska boende- och levnadskostnaderna varje år.

De årliga höjningarna ska utgå ifrån den årliga förändringen av riksnormen för försörjningsstöd och skapa ett ersättningsbasbelopp.

Inkomstgränserna höjs och relateras till varandra

Dagens inkomstgränser har avsevärt halkat efter inkomstutvecklingen. Det gör att allt färre hushåll kan få rätt till bostadsbidrag i perioder de skulle behöva ett ekonomiskt stöd. Mer generösa inkomstgränser är därför prioriterat. Särskilt viktigt är det att beakta gränsen för påbörjad nedtrappning till gränsen för försörjningsstöd. Om gränsen för nedtrappning är för låg kommer många hushåll att erhålla kommunalt försörjningsstöd samtidigt som de saknar rätt till bostadsbidrag. Bostadsbidragets stegvisa nedtrappning vid ökade inkomster ger bättre incitament till att arbeta mer jämfört med försörjningsstödet som minskar lika mycket som inkomsten ökar.

Alla typer av inkomster räknas på samma sätt

Att förstå hur inkomsten påverkar rätten till bidrag är centralt för att en individ ska kunna planera sin inkomst. Det är därför viktigt att alla typer av inkomster, oavsett om det rör sig om lön eller bidrag, räknas på samma sätt. Därför ska inkomster från till exempel studiebidrag och stipendier likställas med arbetsinkomst.

Risken för återkrav minimeras

Försäkringskassan har själva påtalat stora brister i hur systemet med preliminära bidrag som betalas ut och fastställs långt efteråt fungerar (upp till två år senare). Systemet leder till att en mycket stor del av bidragsmottagarna (en tredjedel) får återkrav och i flera fall betydande summor som i sig självt kan leda till ekonomiska problem för hushållet.

Försäkringskassan har själv föreslagit åtgärder för att komma till rätta med detta, vilka ska genomföras i sin helhet.

Intervallen för boendekostnader slopas och den nedre gränsen tas bort helt

Inkomstintervallen komplicerar, helt i onödan, bostadsbidraget och minskar förståelsen hos medborgarna för vad som ger rätt till bostadsbidrag. Vidare ska hushåll med låga inkomster få bostadsbidrag även om deras boendekostnader är låga. Låg hyra ska inte vara ett skäl till att ett hushåll ska leva i knapphet eller att kommunen måste betala en större del av vad hushållet behöver för att nå existensminimum.

Kommunala hyresgarantier

Både privata och allmännyttiga bostadsföretag gör riskbedömningar av en presumtiv hyresgästs förmåga att betala hyran. För att minska risken, och därmed möjliggöra för fler att få ett förstahandskontrakt, finns en kommunal hyresgaranti, där kommunen går i borgen för hyresgästen under upp till sex månader, med anledning av att den bostadssökande har betalningsanmärkningar, osäker anställning och inkomst eller skulder.

Kriterierna är att:

- den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas har fått en bostad med hyresrätt som är garanterad med hyresavtal
- hyresgarantin omfattar minst sex månadshyror och gäller under minst två år
- den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas bedöms ha ekonomiska förutsättningar att utan försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen (2001:453) fullgöra hyresbetalningar.

Boverket har utvärderat den kommunala hyresgarantin och gör bedömningen att åtgärder som skulle öka utfärdandet av hyresgarantier är:

- höja bidragsbeloppet per lämnad garanti
- godkänna försörjningsstöd som inkomst
- förlänga hyresgarantin från sex månader till tolv månader.

Ställningstagande: Så ska den kommunala hyresgarantin förändras

För att öka användningen av den kommunala hyresgarantin ska den reformeras enligt följande:

- hyresgarantin görs statlig
- den statliga hyresgarantin kan sökas i förväg (kupong)
- upp till tolv månadshyror ska kunna ersättas
- en utnyttjad hyresgaranti blir en skuld
- staten tar inte ut någon avgift för att utfärda hyresgarantier.

