

Handläggare
Linn Hemmingsson
Telefon: 08-508 25 327

Till
Kommunstyrelsen

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

Kontorsutlåtande med hänvisning till kort remisstid

Svar på remiss från kommunstyrelsen dnr. KS 2022/424

Fredrik Jurdell
Socialdirektör

Veronica Wolgast Carstorp
Biträdande förvaltningschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har skickat betänkandet ”Sänk tröskeln till en god bostad” (SOU 2022:14) på remiss till socialnämnden. Övriga remissinstanser är stadsledningskontoret och exploateringsnämnden. I betänkandet delas bostadsförsörjningsfrågan upp i fyra tematiska områden, vars utveckling på olika sätt har en inverkan på hushållens boendesituation och möjligheterna att förändra den: produktion och andra utbudsskapande åtgärder, konsumtion och efterfrågan, fördelning och förmedling, förvaltning och renovering.

Förvaltningen koncentrerar i remissvaret sina synpunkter till de av utredningens förslag som kan antas få en mer omedelbar påverkan på de målgrupper som söker socialtjänstens bistånd till boende på grund av bostadslöshet. Dessa förslag ligger inom de tematiska områdena konsumtion och efterfrågan respektive fördelning och förmedling.

Socialförvaltningen
Avdelningen för stadsövergripande sociala
frågor

Storforsplan 36, Farsta
Box 44
123 21 Farsta
Telefon 08-508 25 327
linn.hemmingsson@stockholm.se
start.stockholm

Förvaltningen instämmer i utredningens mening att det är en rimlig utgångspunkt för bostadsförsörjningens utformning att så långt som möjligt söka bostadslösningar utanför socialtjänstens ramar, men anser sammanfattningsvis att det är ytterst tveksamt om utredningens förslag har potential att leda utvecklingen i sådan

riktning. Vidare menar förvaltningen 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. Förvaltningen ställer sig positiv till utredningens förslag till att som ett led i fortsatt utredning tillsätta en parlamentarisk kommitté med utrymme att föreslå nya reformer, ökning av statens utgifter och förändring av skatter.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsövergripande sociala frågor.

Ärendet

Utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning överlämnade 2022-03-30 sitt betänkande ”Sänk tröskeln till en god bostad ” (SOU 2022:14) till regeringen. Utredningen har haft i uppgift att titta på två viktiga delar i den sociala bostadspolitiken: uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun, samt vissa bostadspolitiska verktyg för att hjälpa de hushåll som inte själva hittar en lämplig bostad på marknaden. I betänkandet lämnas bland annat förslag om:

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

Utredningen bedömer att det behöver skapas en förståelse för att sociala utmaningar inte enbart kan lösas med ökat bostadsbyggande. I syfte att förstå och synliggöra bostadsförsörjningens bredd har utredningen identifierat fyra tematiska områden vars utveckling på olika sätt har en inverkan på hushållens boendesituation och möjligheterna att förändra den: produktion och andra utbudsskapande åtgärder, konsumtion och efterfrågan, fördelning och förmedling, förvaltning och renovering. Enligt utredningen behöver åtgärder för att främja bostadsförsörjningen utgå från ett samspel mellan dessa fyra tematiska områden.

Förvaltningen instämmer med utredningen om att bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande och att ett samspel mellan olika områden är nödvändigt. Åtgärder som syftar till att på sikt producera eller tillgängliggöra ändamålsenliga bostäder är lika betydelsefulla som åtgärder som syftar till att resurssvaga målgrupper ska få ökad möjlighet att efterfråga ändamålsenliga bostäder. I detta remissvar kommer förvaltningen, med utgångspunkt från det egna kompetensområdet, dock att huvudsakligen koncentrera sina synpunkter till de av utredningens förslag som kan antas få en mer omedelbar påverkan på de målgrupper som söker socialtjänstens bistånd till boende på grund av bostadslöshet.

Om begreppet ”socialt kontrakt”

I utredningen används genomgående begreppet ”socialt kontrakt” för att beskriva företeelsen att socialtjänsten hyr ut bostäder i andra hand till hushåll som av olika skäl har svårt att bli godkända som hyresgäster. Vidare beskrivs att boendet ofta är förenat med tillsyn eller särskilda villkor.

I Stockholms stad motsvaras begreppet av de försöks- och träningslägenheter som Bostadsförmedlingen på uppdrag av kommunfullmäktige hyr ut till socialtjänsten, som i sin tur efter biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen hyr ut lägenheterna med andrahandskontrakt till biståndsberättigade personer. Staden har riktlinjer för handläggning av försöks- och träningslägenheter¹, i vilka målgrupperna för insatsen beskrivs.

En ny bostadsförsörjningslag

I utredningen konstateras att utmaningarna på bostadsmarknaden är stora och bland annat leder till strukturellt betingad hemlöshet, trångboddhet, ofrivilliga flyttar och ansträngd boendeekonomi för många hushåll. Utredningen konstaterar vidare att utmaningarna på bostadsmarknaden behöver lösas av stat och kommun i samverkan och föreslår därför att en ny bostadsförsörjningslag ska införas. En ny bostadsförsörjningslag ska enligt utredningen betona det gemensamma ansvaret och därigenom skapa förutsättningar för ett åtgärdsinriktad och målfokuserat arbete.

Den nya bostadsförsörjningslagen föreslås innehålla bestämmelser om såväl nationell som kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjningen, kommunal bostadsförmedling, allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, värdeöverföringar och kommuners stöd till boende.

¹ Riktlinjer för handläggning av försöks- och träningslägenheter, antagna av kommunfullmäktige 2011-05-23, uppdaterade 2014-01-14:
start.stockholm/styrdokument/handlaggning_av_forsoks-och_trainingslagenheter

Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen

Utredningen föreslår att Regeringen året efter det att ordinarie val till riksdagen har hållits ska ta fram en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen ska innehålla en redovisning och bedömning av utvecklingen på bostadsmarknaden och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på denna, en redovisning och bedömning av vidtagna åtgärder inom relevanta politik- och utgiftsområden, en beskrivning av planerade åtgärder för att nå målet för bostadsförsörjningen och en beskrivning av Sveriges åtaganden inom EU och internationellt.

Kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen

Den nuvarande beteckningen kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ersätts enligt utredningens förslag med beteckningen kommunal handlingsplan för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen och handlingsplanerna är att det nationella målet för bostadsförsörjningen, som det framgår av den föreslagna bostadsförsörjningslagen, ska uppnås. Den kommunala handlingsplanen ska innehålla kommunens mål för bostadsförsörjningen.

Den kommunala handlingsplanen ska också innehålla planerade åtgärder samt hur kommunen tagit hänsyn till det nationella målet för bostadsförsörjning samt till regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Sänkta trösklar för att hyra en bostad

Utredningen föreslår en reglering av hyresvärdars tillträdeskrav med innebörden att kraven ska ha ett berättigat syfte samt vara lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. Utredningen föreslår också att kraven ska vara transparenta och tillhandahållas bostadssökande samt under vissa omständigheter även kommun. Förslagen läggs fram mot bakgrund av att de omfattande krav som vissa hyresvärdar i dag ställer på blivande hyresgäster riskerar att utestänga hushåll, huvudsakligen med grund i hur inkomstkraven är utformade och vilka inkomstslag som godtas.

Hyresgarantier för barnfamiljer

Utredningen konstaterar att det finns risk för att vissa barnfamiljer har svårt att bli godkända som hyresgäster även om tillträdeskraven för hyresrätter sänks och föreslår därför att en kommun ska vara skyldig att lämna hyresgarantier i sådana fall där statligt bidrag kommer att utgå för garantin. Den nuvarande befogenhetsregeln i 2 kap. 6 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter görs därför om till en skyldighetsregel och förs in i den föreslagna nya bostadsförsörjningslagen. För att skyldighetsregeln ska gälla måste

bostaden vara belägen i kommunen och det hushåll hyresgarantin avser vara bosatt i samma kommun.

Bidragsvillkoren i förordningen (2007:623) om statligt bidrag till kommunala hyresgarantier ska ändras så att målgruppen för sådant stöd avgränsas till barnfamiljer. Avgränsningen motiveras med att osäkra boendeförhållanden har en särskilt menlig inverkan på barns uppväxtvillkor. Definitionen av barnfamilj knyts till regeln i 96 kap. 4–5 a §§ socialförsäkringsbalken.

Det ska inte längre utgöra en förutsättning för statsbidrag att den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas bedöms ha ekonomiska förutsättningar att utan försörjningsstöd enligt socialtjänstlagen (2001:453) fullgöra hyresbetalningar. Kommuner ska ha en ovillkorlig rätt till statsbidrag för hyresgarantier enligt de förutsättningar som ställs upp i förordningen. Boverket ska således inte längre göra någon prövning mot tillgängliga anslagsmedel.

Ersättningsnivån till kommuner som lämnar hyresgaranti ska enligt utredningens förslag höjas från 5 000 kronor till 15 000 kronor per lämnad garanti. I statsbidragsförordningen preciseras även den tidsmässiga varaktigheten för den hyresgaranti kommunen när förutsättningarna i övrigt är uppfyllda måste ställa ut, vilken föreslås vara oförändrad jämfört med i dag. Hyresgarantin ska omfatta minst sex månadshyror och gälla under minst två år.

Uppdrag till Boverket att vägleda i fråga om hyresgarantier

Boverket ges enligt utredningens förslag i uppdrag att vägleda, ge stöd, utbildning och information, till kommunerna i hur hyresgarantierna kan användas och följa hur kommunerna arbetar. I uppdraget ingår även att undersöka användningen av sociala kontrakt och bistå med metodstöd för hur dessa kan användas på bästa sätt. Uppdraget ska genomföras i samverkan med Socialstyrelsen.

Eftersom statligt finansierade hyresgarantier enligt utredningens förslag ska kunna tilldelas barnfamiljer med försörjningsstöd menar utredningen att hyresgarantierna kommer att tangera boendeinsatser enligt socialtjänstlagen och att det sannolikt också är socialtjänsten som kommer att göra behovsprövningar vid ansökan om hyresgarantier. Utredningen menar vidare att sociala kontrakt och det förslag till hyresgarantier som utredningen lämnar är två närliggande verktyg.

En mer aktiv och träffsäker kommunal bostadsförmedling
Utredningen föreslår att kommunala bostadsförmedlingar ska förmedla lägenheter i turordning efter kötid till sökande, i den

utsträckning de inte fördelas enligt ett förturssystem. Något krav på begränsad omfattning av förtursverksamheten ska alltså inte gälla. Turordning efter kötid hindrar inte att lägenheter reserveras för grupper av sökande baserat på deras behov eller i övrigt enligt vad som är ändamålsenligt, allt under förutsättning att det sker enligt i förväg fastställda kriterier.

Utredningen har visat att de kommunala bostadsförmedlingarna i dag inte styrs på ett sådant sätt att de bidrar till att bostäder reserveras till barnfamiljer, trångbodda hushåll eller hushåll med låg inkomst. Utredningens samlade bedömning är att bostadsförmedlingar bör få tydliggjorda möjligheter att kunna tillämpa reservationer genom att kombinera olika kriterier med kötid, samtidigt som möjligheten att ta ut köavgift kvarstår. Utredningen anser även att frågan om fördelningsprinciper ska frikopplas från regleringen av avgiftsrätten.

Innebörden av reservation är att kötid alltså utgör grunden för rangordning av inkomna ansökningar men att en lägenhet endast kan förmedlas till den sökande som står först i kön om den uppfyller de angivna kriterierna för den lägenheten. Detta bedöms enligt utredningen vara förenligt med likställighetsprincipen. Kriterierna för att förmedla genom en reservation kan, med utgångspunkt i den lokala situationen på bostadsmarknaden, variera. Utredningen föreslår därför att det är därför rimligt att kommunen aktivt tar ställning till vilka behovsbaserade kriterier som är önskvärda att prioritera i verksamheten som grund för förmedling genom reservation.

Förslag om att möjliggöra för kommunerna att tillämpa förturer i en större utsträckning än i dag

Med förtur avses att kravet på förmedling efter kötid inte ska hindra att ett antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem. För förturerna gäller att kommunen måste hålla sig till vissa bestämda regler när det gäller vilka fall som behandlas som förturer. Reglerna kan vara fråga om dels fall där en enskild tillhandahålls en bostad i form av bistånd enligt socialtjänstlagen, dels fall då förtur medges på annan grund.

Utredningen har uppmärksammat att regleringen i gällande bostadsförsörjningslag om att lägenheter som förmedlas genom förturer ska vara ett "begränsat antal" hämmar en ökad tillämpning. Utredningen vill därför, för att bidra till en socialt hållbar bostadsförsörjning, möjliggöra för kommunerna att tillämpa förturer i en större utsträckning än i dag. I förhållande till nuvarande regler behålls den huvudsakliga kötidsp princip som redan tillämpas av de befintliga bostadsförmedlingarna, vilket bedöms gagna det fortsatta

förtroendet för kommunala bostadsförmedlingar från såväl fastighetsägare som allmänheten. Samtidigt tydliggörs att det ska finnas ett omfattande utrymme för förturer jämfört med i dag. Något krav på begränsad omfattning av förtursverksamheten ska alltså fortsatt inte gälla.

En generell avgiftsrätt för kommunal bostadsförmedling

Utredningen föreslår att reglerna om kommunala avgifter för bostadsförmedling ska frikopplas från de principer för förmedling som bostadsförmedlingar använder. Någon avgiftsrätt ska dock fortsatt inte gälla vid förmedling av förturer. En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får ta ut en avgift för rätten att stå i kö, en köavgift, av den hyressökande. Det framgår av 8 § i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Utredningen bedömer att de principer för förmedling av bostäder som utredningen föreslår lagfästa fyller kraven på rättssäkerhet och genomsiktighet. Den föreslagna ändringen av avgiftsrätten innebär att avgiftsrätt kommer att föreligga oavsett vilka förmedlingsprinciper som bostadsförmedlingen tillämpar.

Utredningens förslag till fortsatt utredning

I utredningens avslutande del lämnas förslag till fortsatt utredning. Det konstateras att bostadsmarknaden är i behov av strukturella reformer och att ett naturligt nästa steg vore att tillsätta en parlamentarisk kommitté med uppdrag att fördjupa diskussionen om hur bostadsmarknadens funktion kan förbättras. Förslaget motiveras med att arbetet med bostadsförsörjningen måste vara långsiktigt och ha stabila förutsättningar, vilket kräver en bred politisk förankring av såväl nya finansieringsmöjligheter som strukturella reformer. En parlamentarisk kommitté bör enligt utredningen därför utrymme att föreslå nya reformer, ökning av statens utgifter och förändring av skatter.

Förvaltningens synpunkter och förslag

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 2021-2024² 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.