

Ökat bostadsbyggande – delat ansvar

SLUTRAPPORT

Förord

SKL:s styrelse tillsatte i juni 2012 en programberedning för ökat bostadsbyggande med uppdrag och lade i november fast en arbets- och tidsplan för programberedningens arbete.

Programberedningens uppdrag har varit att utveckla uppdraget från kongressen 2011 att SKL ska verka för att stärka medlemmarnas möjligheter att planera och genomföra en lokal bostadspolitik som möter framtida utmaningar.

Programberedning har bestått av Eva Nypelius (C), ordförande, Erik Pelling (S), vice ordförande, Inger Källgren Sawela (M), Anders Ekegren (FP), Erik Slottner (KD), Karolina Skog (MP) och Linda Snecker (V).

I den här rapporten redovisar programberedningen sitt uppdrag.

Stockholm i april 2014

Innehåll

Sammanfattning	5
Det byggs för lite bostäder	6
Programberedningens arbete	7
Ökat bostadsbyggande är ett delat ansvar	9
Områden av betydelse för bostadsbyggandet	10
Den kommunala bostadspolitiken	11
Kommunal markpolitik	13
Staten som markägare	14
Byggherrarna.....	14
Planering och planberedskap	16
Staten	17
Bostäder, infrastruktur och utveckling	19
Intentionsavtal i Sverige	20
Finansieringsfrågor	21
Programberedningen för ökat bostadsbyggande anser att:.....	22
Produktionskostnader	24
Konkurrensförhållanden	26
Bostäder för alla?	28
Regeringen bör överväga:.....	29
Byggbranschen/fastighetsägare.....	29
Äldres boende	30
Regeringen bör:.....	31
Byggbranschen/fastighetsägare.....	31
Allmännyttans roll	32
Regeringen.....	33

Sammanfattning

Det byggs för få bostäder i Sverige. I storstadsregionerna råder det bostadsbrist och på flera andra håll i landet är utbudet obalanserat. SKL:s programberedning för ökat bostadsbyggande har undersökt vad som krävs för att det ska byggas fler bostäder som invånarna efterfrågar och behöver. I denna slutrapport presenterar beredningen vilka åtgärder som behövs för att bostadsbyggandet ska öka både i och utanför storstadsregionerna.

Beredningen konstaterar att bostadsbyggandet är ett delat ansvar mellan kommunerna, byggbranschen och staten. Slutsatserna riktar sig därför till dessa tre parter. Kommunerna får tips på hur de, bland annat genom att bli mer aktiva i sin markpolitik, kan bidra till ökat byggande. Byggbranschen uppmanas på flera olika sätt ta sin del av ansvaret på ett bättre sätt. Till staten riktar beredningen krav på såväl regeländringar som förslag till olika statliga initiativ.

Tre av kraven har resulterat i förslag till SKL:s styrelse att uppmana regeringen att:

- 1, genomlys de finansiella förutsättningarna för bostadsbyggandet
- 2, begränsa länsstyrelsernas möjligheter att yttra sig över detaljplaner
- 3, tillsätta en utredning med uppdrag att se över konkurrenssituationen i byggbranschen

Det byggs för lite bostäder

Under de senaste åren har diskussionen om nivån på bostadsbyggandet i landet blivit alltmer intensiv. Fokus för debatten har varit bristen på bostäder i storstadsregionerna och i andra tillväxtkommuner. Urbaniseringen och befolkningsökningen skapar här en obalans mellan efterfrågan och tillgång på bostäder som leder till höga priser och osäkra upplåtelseförhållanden för många nya invånare.

Inte lika uppmärksammat men lika bekymmersamt i det lokala perspektivet är bristen på nybyggnation av bostäder i kommuner utanför tillväxtregionerna. I många kommuner har inga hyreslägenheter byggts på 25-30 år. De kommunala bostadsföretagen har dålig ekonomi och det finns inga attraktiva bostäder att erbjuda äldre som vill lämna sin villa eller för ungdomar som flyttar från föräldrahemmet. Bristen på bostäder försvårar också rekrytering till det lokala näringslivet och till den offentliga sektorns verksamheter. Här kan kommuner med internationellt konkurrenskraftigt näringsliv ha särskilda problem om de råkar vara lokaliserade i kommuner utanför tillväxtregionerna.

SKL:s programberedning för ökat bostadsbyggande har haft till uppdrag att utifrån dagens förutsättningar utveckla innehållet i kongressuppdraget *"SKL ska verka för att stärka medlemmarnas möjligheter att planera och genomföra en lokal bostadspolitik som möter framtida utmaningar"*. Uppdraget innebär att beskriva en uppdaterad spelplan för bostadsbyggande där ansvar, roller och samspel utvecklas för att åstadkomma de bostäder som behövs.

Programberedningen har utifrån sitt uppdrag undersökt förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande genom en bred dialog med aktörer inom näringsliv, kommuner, offentliga aktörer och intresseorganisationer. Programberedningen har med den bakgrunden konstaterat att ett ökat bostadsbyggande är ett mål som bara kan förverkligas genom att alla intressenter tar sin del av ansvaret.

Under arbetets gång har det också blivit allt tydligare att ett ökat bostadsbyggande inte bara är en fråga om kvantitet. Vi bygger inte bara bostäder, vi bygger städer. Utan kvalitet i byggandet uppnås inte de önskade effekterna av bostadsbyggandet, att skapa attraktiva livsmiljöer som tilltalar både gamla och nya invånare.

Slutsatserna i rapporten vänder sig till kommunerna, till staten, till byggbranschens aktörer och till banker och andra finansiärer. Kommunerna uppmanas att använda sig av de verktyg de har så väl som möjligt, vara innovativa och lära av varandra. Till staten riktar vi krav på såväl regelförändringar som förslag till olika statliga initiativ. Med fastighetsägare, byggherrar och byggbranschens andra aktörer önskar vi en bred dialog och att alla tar sitt ansvar för att bidra till det gemensamma målet att bygga fler bostäder i alla delar av Sverige.

Programberedningens arbete

Programberedningen har arbetat under en period då det rått stor aktivitet inom bostadspolitiken. Regeringen har tillsatt utredningar och lagt propositioner om bostadsmarknaden, om bostadsförsörjning och om ändringar i plan- och bygglagen. Flera av de frågor som programberedningen fick med sig i sitt uppdrag har därmed tagit steg framåt under det år som gått. För att åstadkomma samordnade bullerkrav har regeringen nyligen lagt en proposition. En utredning har nyligen lagt förslag som rör reglerna för överklagande i PBL och en översyn av riksintressena har påbörjats som särskilt skyndsamt ska behandla riksintressen som innebär hinder för bostadsbyggandet. Även privata initiativ har tagits under det senaste året där såväl Studieförbundet Näringsliv och samhälle (SNS) som tillfälliga kommissioner¹ kommit med förslag till hur man ska åstadkomma ett ökat bostadsbyggande och en bättre fungerande bostadsmarknad.

Programberedningen för ökat bostadsbyggande tillsattes av SKL:s styrelse i juni 2012 och hade sitt första sammanträde den 30 augusti samma år. Arbetet har bedrivits vid de femton beredningsmötena, genom två studieresor och genom deltagande i en lång rad seminarier, konferenser och andra sammankomster.

Vid tre av beredningstillfällena har programberedningen bjudit in företrädare för företag, organisationer och myndigheter till tre runda bords-samtal med olika teman; kommunernas markpolitik och planeringsförutsättningar, hyresmarknaden och lägenheter för hushåll med låga inkomster samt ett samtal om grupper som har svårt att ta plats på bostadsmarknaden.

Programberedningens studieresor har gått till Finland, där den nationella bostadspolitiken och planeringen i Helsingforsregionen studerades, och till Växjö där kommunens planering och strävan att pressa produktionskostnaderna studerades.

I januari 2014 anordnade programberedningen två dialogseminarier med representanter för kommunledningarna i kommuner på tillväxtmarknader respektive utanför tillväxtmarknader. Syftet var att stämma av programberedningens resultat så långt och att fånga in idéer och förslag inför det avslutande arbetet.

¹ Nybyggarkommissionen och Bokriskommittén

Under den tid programberedningen arbetat har en rad statliga utredningar lagts fram. Programberedningen har deltagit i diskussionerna kring dessa.

Beredningens ledamöter har också, individuellt och tillsammans deltagit i den offentliga debatten genom debattartiklar, blogginlägg och medverkan i konferenser, seminarier och andra aktiviteter.

I den här rapporten redovisar programberedningen sina iakttagelser och sina slutsatser.

För kommunerna redovisas även en ”tips-lista” med vad beredningen anser vara goda idéer som kommit fram i arbetet, från kommunala representanter eller från andra.

Ökat bostadsbyggande är ett delat ansvar

Bostadsmarknaden i Sverige lever idag under marknadsmässiga förutsättningar när det gäller byggande av bostäder, förändringar av bostadsbeståndet, finansiering av bostäder och fördelning av befintliga bostäder. Samhället har dock fortfarande en central roll för att få till stånd en fungerande bostadsförsörjning. Ansvaret för en väl fungerande bostadsmarknad är därför ett delat ansvar mellan kommunen, staten och byggherrarna.

Kommunerna har viktiga uppgifter i bostadsförsörjningsarbetet genom ansvaret för bostadsförsörjningsplaneringen och genom sitt ansvar för den fysiska planeringen. Kommunerna kan också välja att arbeta aktivt med sin markpolitik, engagera sig i bostadsförmedling m.m. De flesta kommuner äger också allmännyttiga bostadsföretag som bidrar till bostadsförsörjningen. Det är dock viktigt att komma ihåg att kommunernas ansvar handlar om att skapa förutsättningar för bostadsbyggande, inte att själva bygga bostäder.

Ramarna för bostadsmarknaden och bostadspolitiken sätts av **regering och riksdag** som beslutar om lagar och andra regelverk. Nivån på bostadsbyggandet avgörs inte bara av den lagstiftning som handlar direkt om bostadsmarknad, bostadsförsörjning och planering utan även av finanspolitikens och skattepolitikens regelverk. EU-lagstiftningen och det sätt den implementeras i Sverige spelar också en stor roll för bostadsbyggandet. Staten är också huvudansvarig för utbyggnad och underhåll av infrastrukturen i landet. Inte minst transportinfrastrukturen har stor betydelse för möjligheterna att bygga nya bostäder.

Statliga myndigheter, inte minst länsstyrelserna, har även viktiga roller för kommunernas planeringsprocesser.

Bostäder byggs av **byggherrar** som upplåter bostäder med hyresrätt eller säljer dem med äganderätt eller som bostadsrätter. Byggherrar agerar på marknadens villkor och investerar där de tror att de får en rimlig avkastning på sina investeringar. Kraven på avkastning och bristen på verklig konkurrens gör att det ofta inte byggs ens vad marknaden efterfrågar. Genom ändringen i lagen om kommunala bostadsföretag som genomfördes 2011, gäller krav på affärsmässighet och rimlig avkastning idag också för de kommunala bostadsföretagen.

Områden av betydelse för bostadsbyggandet

Ett ökat bostadsbyggande är ett gemensamt ansvar och berör också insatser inom en rad olika områden. Programberedningen har valt att fokusera på följande frågor som befunnits vara särskilt viktiga för möjligheterna att få till stånd ett ökat bostadsbyggande:

- Den kommunala bostadspolitiken
- Kommunal markpolitik
- Planering och planberedskap
- Bostäder – infrastruktur och utveckling
- Finansieringsfrågor
- Produktionskostnader
- Konkurrens
- Bostäder för alla
- Äldres boende
- Allmännyttans roll

Den kommunala bostads- politiken

Kommunerna är alla olika i fråga om behov av bostäder och förutsättningar för bostadsbyggande. De olika förutsättningarna på den lokala bostadsmarknaden innebär behov av att arbeta på olika sätt. God kunskap om behov och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden är en viktig utgångspunkt för den lokala bostadspolitiken. En tydlig viljeinriktning i riktlinjer för bostadsförsörjning är en plattform för en önskad utveckling. Det ger tydlighet gentemot intresserade byggherrar och entreprenörer, nuvarande och potentiella invånare i kommunen och andra aktörer.

Strategisk boendeplanering är en kommunledningsfråga. Samverkan mellan förvaltningar och nämnder med olika sakkunskaper behövs.

Samordning med utvecklingsfrågor kring näringsliv och sysselsättning och med kommunal verksamhet som kollektivtrafik, skola, förskola, och annan service är viktig. Samordningen kan lämpligen ske i arbetet med kommunens översiktsplan.

Dialog och samverkan är viktiga beståndsdelar i planering för bostadsförsörjningen. I planeringen kan många bidra; byggherrar, allmännyttan, privata fastighetsägare, entreprenörer, intresseorganisationer, medborgare, banker, mäklare, konsulter med flera. Dessutom är det regionala perspektivet viktigt och bör utvecklas ytterligare. Samverkan med grannkommuner och regionala aktörer ger en god bild av faktorer som påverkar den egna kommunens bostadsutveckling. Mellankommunal samordning bör ske på initiativ från berörda kommuner. Beslut om planering bör även i fortsättningen ske på kommunal nivå där lokala avvägningar kan göras och där den demokratiska förankringen finns.

Det är viktigt att kommunen har en samlad gemensam syn på hur kommunen ska utvecklas. En politisk enighet som tillgodoser behovet av långsiktighet som håller över mandatperioder är värd att eftersträva.

Tips till kommunen

- Synliggör, var transparent och borga för långsiktighet. Se till att alla parter vet vad som är kommunens framtidsbild av utvecklingen
- Ordna regelbundet byggdagar där alla intressenter inom kommunen och externa bjuds in för att prata om kommunens utveckling, behov av bostäder och planer som kan öka intresset för att bygga bostäder.
- Bjud in brett och ge tillfälle till informella möten mellan deltagarna. Ta hand om de initiativ som kommer från exploatörer eller andra idégivare

Kommunal markpolitik

Mark är en begränsande faktor för bostadsbyggandet. Mark för bostadsbebyggelse måste finnas tillgänglig i attraktiva lägen för att marknaden ska vara intresserad, och den måste ligga kommunalekonomiskt och samhällsekonomiskt väl till för att samhällets kostnader ska begränsas.

När kommunen äger mark ger det möjligheter att påverka utvecklingen genom en aktiv markpolitik där markförsäljning kan kopplas till planering och till villkor om byggande.

Kommunernas markpolitik är därmed en viktig faktor för bostadsbyggandet. Kommunernas markanvisningar påverkar förutsättningarna för konkurrens och etableringsmöjligheter och därmed i förlängningen det utbud som bostadskonsumenterna möter. Den tidigare möjlighet som fanns för kommuner att i enlighet med förköpslagen träda i köparens ställe vid fastighetsöverlåtelse avskaffades 2010.

- Regeringen bör utvärdera konsekvenserna av att förköpslagen avskaffats

Kommunernas marktilldelning behöver vara transparent och förutsägbar. Kommunen bör sträva efter att använda sin markpolitik för att öka antalet byggherrar och variationen i bostadsproduktionen i kommunen. Det kan vara idé att utgå från möjligheterna att få till stånd en bra bostadsförsörjning i stället för att utgå från maximal intäkt för marken.

Tips till kommunen

- Tydliggör er markpolitik för marknaden genom att anta en markpolicy
- Dela upp i minde områden för att stimulera fler och mindre byggherrar, se även över villkoren för markanvisningar
- Inför intressentregister för markanvisningar
- Sätt villkor om igångsättande i markanvisningar. Glöm inte att följa upp och var inte rädd för att återta markanvisningen
- Följ även upp eventuella villkor i markanvisningen

Staten som markägare

Programberedningen vill även lyfta fram statens möjligheter att som markägare frigöra mark för bostadsändamål samtidigt som en ökad konkurrens på bostadsmarknaden främjas. På flera orter skulle stora statliga markinnehav kunna ge goda tillskott till bostadsbyggandet. Det är olyckligt att t.ex. stora statliga markinnehav efter regementsnedläggningar övergått i privata byggherrars ägo utan någon transparens eller uppföljning. Landets universitet och högskolor är andra exempel på statliga markägare som idag har få incitament att avyttra mark för bostadsändamål. Programberedningen konstaterar att regeringens ambitioner att öka bostadsbyggandet och behovet att få in fler aktörer bland byggherrarna inte återspeglas i ägardirektiven till de statliga fastighetsägarna.

- Staten har goda möjligheter att föregå med gott exempel när det gäller att få fram lämplig mark för bostadsbyggande. Det kräver dock att de statliga företag som är markägare får ägardirektiv som inte bara innehåller krav på viss avkastning.

Byggherrarna

SKL har låtit göra en studie av 25 av Sveriges tillväxtkommuner – bland annat Stockholm, Göteborg och Malmö – för att se hur många outnyttjade detaljplaner som finns och varför de inte förverkligas².

Hos de 25 kommuner som studerats finns det färdiga men outnyttjade detaljplaner för 71 800 bostäder. Planreserven växer och en av orsakerna till att byggrätterna som till minst hälften ägs av privata exploitörer eller byggherrar inte utnyttjas är att byggföretag inväntar rätt marknadsförutsättningar innan de startar nya projekt.

² Hänger det ihop? Studie av tillväxtkommuners markreserver för bostadsbyggande. <http://www.skl.se/vi-arbetar-med/tillvaxt-och-samhallsbyggnad/plan/bostader-1/hanger-det-ihop-studie-markreserv-bostadsbyggande>

Programberedningen har också erfarit att företagen ofta konkurrerar med varandra med samma typ av bostäder. Byggstarter dröjer då byggherrar inte vill starta likartade projekt samtidigt. Det finns också brister i företagens kunskap om lokala behov och lokal efterfrågan.

Planering och planberedskap

För att bostadsbyggandet ska kunna genomföras i jämn takt och för att göra det möjligt för byggherrar att planera ett jämnt resursutnyttjande behöver kommuner ha beredskap i form av aktuell översiktsplan och andra riktlinjer och en beredskap i form av en välfungerande intern plan- och bygglovsprocess.

God planberedskap handlar inte bara om att kommunen som redovisats ovan har färdiga planer för bostadsbebyggelse. Det handlar också om ett strategiskt tänkande i fråga om prioriteringar av resurser vid behov och en hållbar översiktlig planering som bas i bakgrunden. Rätt använd kan kommunernas planeringsupp- gift minska byggherrarnas risktagande betydligt och därmed sänka kostnaderna för byggandet. Med flexibla planer, fullt utnyttjande av plan- och bygglagens möjligheter och fokus på förankring och förutsägbarhet kan kommunerna se till att byggherren möter byggbar mark. Marknaden kan då ägna sig åt det den gör bäst – att bygga.

Programberedningen har också uppmärksammat att det finns åtgärder i plan- processen som kan påskynda och underlätta bostadsbyggandet. Om kommunerna ska kunna använda sig av mer flexibla detaljplaner som möjliggör mer variation i de byggprojekten och därmed öppnar för olika byggherrar måste det finnas en acceptans hos länsstyrelsen som rådgivare och granskningsmyndighet att avstå från att kräva mer detaljerade planer.

Tips till kommunen

- Se till att ha en aktuell översiktsplan som är väl förankrad i kommunen och hos medborgare och använd den som ett strategiskt styrdokument
- Utnyttja PBL-systemet! Använd detaljplan, områdesbestämmelser eller bygglov beroende på situationen
- Gör så flexibla planer som möjligt.
- Pröva att i större utsträckning hålla ihop markförsäljning och planering och låta marknaden möta byggklar mark.
- Pröva att låta byggherrar ta ökat ansvar för planutformningen

Staten

Staten har en roll i planeringen genom länsstyrelsens uppgifter enligt plan- och bygglagen att delta i kommunernas planprocesser; i samband med samrådet kring översiktsplan, under översiktsplanens utställningstid, vid samrådet kring detaljplan och under detaljplanens granskningstid.

Under samråden ska länsstyrelsen ta tillvara och samordna statens intressen, tillhandahålla underlag för kommunens bedömningar av allmänna intressen enligt 2 kap. PBL, verka för att riksintressen och miljö kvalitetsnormer tillgodoses och att bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller risk för olyckor, översvämning och erosion. Även områden där strandskyddet ska kunna avvecklas, som ska redovisas i översiktsplanen, ingår i länsstyrelsens granskningsuppdrag liksom mellankommunal samordning. Eventuella invändningar mot kommunens planering ska länsstyrelsen redogöra för i ett granskningsyttrande.

Länsstyrelsen ska nu även ge synpunkter i samrådet kring detaljplanen och yttra sig över detaljplanen i granskningsskedet.

Programberedningen har erfarit att länsstyrelsernas arbetssätt på många håll lett till sena synpunkter i detaljplaneskedet, och att länsstyrelsernas synpunkter ändras mellan ÖP och detaljplan, och mellan de olika planskedena.

Flera exempel på att länsstyrelsen gjort helt olika bedömningar i olika skeden av planeringsprocessen har kommit till programberedningens kännedom. En länsstyrelse har i sitt yttrande i ett första samråd noterat att "Förslaget strider inte mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen". I ett andra samråd som genomförs utan ändringar i karta eller text låter det annorlunda: "Länsstyrelsen anser att planförslaget saknar redovisning av huruvida det kommer att leda till överskridande av miljö kvalitetsnormerna för vatten samt hälsa och säkerhet gällande radonförekomst vilket gör att det

inte är möjligt att bedöma om Länsstyrelsen kan komma att ingripa enligt 11 kap. 10 § plan och bygglagen.”

Till detta kommer att flera av de intressen länsstyrelserna har att bevaka är oprecisa, och att de myndigheter som bevakar olika intressen ibland har motstående uppfattning om hur regelverket ska tolkas. Sammantaget lämnar processreglerna och reglerna för olika intressen stort utrymme för enskilda länsstyrelser att göra egna tolkningar vilket leder till att planer bromsas i onödan.

Programberedningen anser att:

- I de fall statens intressen i form av riksintressen med mera inte har klarats ut i översiktsplanen bör länsstyrelsen yttra sig över allmänna intressen och riksintressen sammanhållet och vid endast ett tillfälle i planprocessen
- Det är angeläget att den påbörjade översynen av riksintressen genomförs snarast möjligt. Riksintressena är idag ofta inaktuella, alldeles för omfattande, dåligt dokumenterade och saknar en gemensam värderingsgrund
- Reglerna för strandskydd och deras tillämpning måste anpassas till en realistisk syn på behovet att kunna erbjuda attraktiv mark för bostadsbyggande även i kommuner utanför tillväxtregionerna
- Arbetet med att skapa enhetliga regler och riktvärden för buller måste fullföljas utan dröjsmål, enligt de förslag som lagts fram av Bullersamordningsutredningen
- Regeringen bör genomföra en översyn och sanering av de mål som ska beaktas vid planering enligt PBL. Enligt en sammanställning från Boverket finns över 100 mål relaterade till den fysiska planeringen. Det är viktigt att inte planering enligt PBL betraktas som lösningen på alla samhällsproblem
- Reglerna för överklagande av planer och bygglov har nyligen setts över av en statlig utredning³. Det är angeläget att processerna för överklagande effektiviseras så mycket som möjligt för att minimera tidsåtgång och därmed kostnader i planprocessen
- Även om det skett en förbättring under senare år måste regeringen ta på allvar den kritik som många kommuner fortfarande har mot långa handläggningstider för överklaganden i länsstyrelserna och domstolarna

³ Effektiv och rättssäker PBL-överprövning (SOU 2014:14)

Bostäder, infrastruktur och utveckling

Fysisk planering för bl.a. bostadsbyggande och planering för utbyggnad av infrastruktur följer idag två helt skilda system. PBL-planering är ett ansvar för kommunen, medan transportinfrastrukturen sköts av trafikverket och av det organ som har det regionala utvecklingsansvaret. Till det kommer att kollektivtrafiken är kollektivtrafikmyndighetens ansvar.

Transportinfrastruktur, kollektivtrafik och bostadsbyggande omsätter stora belopp årligen och är av avgörande betydelse för samhällsutvecklingen. Ändå finns få kopplingar mellan de olika planeringsaktiviteterna.

I en framgångsrik tillväxtregion måste utbyggnaden av bostäder och transportinfrastruktur (inte minst kollektivtrafik) gå hand i hand. I Sverige har vi dåligt utvecklade instrument för den typen av samordning. Då och då har regionala överenskommelser om utbyggnad av infrastruktur i storstadsregionerna tagits fram, nu senast uppgörelsen om utbyggnad tunnelbana och bostäder i Stockholmsregionen. Uppgörelserna har dock varit engångsföreteelser och verkar i första hand ha till syfte att fördela kostnaderna för utbyggnaderna mellan de olika kommunerna och staten. Uppföljningen har varit dålig och en hel del av den infrastruktur som historiskt överenskommit har inte kommit till stånd, i vart fall inte inom den tänka tidsperioden.

Programberedningen har blivit mycket inspirerad av de intentionsavtal som i Finland tecknas mellan staten och kommunerna i tillväxtregionerna. Avtalen tar upp planering, bostadsbyggande och infrastruktur. Avtalen leder till en bra tidsmässig samordning av kollektivtrafiken och bostadsbyggandet. Det första avtalet undertecknades 2000 för Helsingforsregionen och i dag finns det fyra avtal mellan staten och fyra tillväxtområden i landet – Helsingfors-, Åbo-, Tammerfors- och Uleåborgs stadsregioner.

För Helsingforsregionen omfattar avtalet en produktion av 12 000–13 000 lägenheter per år varav minst 20 procent ARA-hyresbostäder⁴ (subventionerade). Produktionen delas upp solidariskt mellan kommunerna.

Befintliga planer ska genomföras och kommunerna ska inventera möjligheterna att bygga på platser i attraktiva (kollektivtrafiknära) lägen.

Avtalet innehåller även en plan för uppföljning av avtalet som redovisas årligen.

Intentionsavtal i Sverige

I en svensk version föreslår programberedningen att avtalet skulle innebära:

Staten skulle:

- Anpassa infrastrukturinvesteringarna till planerat bostadsbyggande
- Tidigt i planeringsprocessen ger ett samlat besked om hur staten ser på allmänna intressen och på eventuella riksintressen
- Inventera statligt ägd mark i regionen som är lämplig att använda för bostadsbyggande.

Kommunen skulle:

- Arbeta aktivt för ökat bostadsbyggande med tydliga mål
- Samverka regionalt
- Effektivisera planerings- och beslutsprocesser
- Utveckla sin markpolitik och modeller för markanvisning som underlättar för fler, även mindre, aktörer att få tillträde till marknaden

Byggherrarna skulle:

- Förverkliga de planer de tilldelats snabbt och enligt överenskommen tidplan
- Samverka för ett effektivt plangenomförande
- Verka för minskade byggkostnader och bättre konkurrens i alla skeden av byggprocessen

⁴ Genom ARA ger finska staten subventionerade lån eller räntebidrag till kommun eller NON-profitbolag. Överlåtelsepris eller hyra för bostäderna är reglerad och kvalitet och produktionskostnad kontrolleras. Hyran kontrolleras och måste vara kostnadsbaserad och urvalet av de boende kontrolleras (låginkomsttagare).

Finansieringsfrågor

Svårigheten att få tillgång till riskkapital till nyinvesteringar i hyreslägenheter och/eller smålägenheter är ett reellt problem. Riskerna överförs allt mer till de boende själva vilket är en faktor som bromsar nyproduktionen av bostäder. Vid nybyggnad av bostäder (bostadsrätter och äganderätter) vill byggherren numera ha 50-60 procent av lägenheterna sålda innan spaden sätts i jorden. Finansieringsmöjligheterna avgör därmed vad som blir byggt vid olika tidpunkter.

Bankernas roll och sätt att arbeta med finansiering av bostäder har lyfts i många av beredningens kontakter. Bankerna kan inte och får inte ta onödiga risker men det framhålls ibland också att bankerna inte har tillräckliga kunskaper om den lokala bostadsmarknaden.

Även sättet att värdera fastigheter för t.ex. kreditvärdighetsbedömningar känns ibland omodernt. Oavsett om det finns en marknad för den aktuella typen av bostäder på den aktuella orten eller inte ska bostäderna/byggnaderna värderas till marknadsvärde. Att det finns t.ex. långsiktiga kontrakt med en kommun eller med stabila hyresgäster spelar då ingen roll. Byggherren kan tvingas till omedelbara nedskrivningar av fastigheten på grund av god redovisningssed. För t.ex. kommunala bostadsföretag med ansträngd ekonomi ifrågasätts ofta investeringar som leder till den typen av nedskrivningsbehov.

Olika möjligheter att tillföra resurser till bostadsbyggandet bör också prövas i större utsträckning. Programberedningen har erfarit att ägarlägenheter skulle kunna vara ett sätt att engagera ett lokalt kapital för bostadsbyggande. Inte minst medborgare med rötter i andra länder känner sig ofta mer intresserade av ägarlägenheter än med bostadsrätter.

Bolånetaket som införts kan också utgöra en svårighet att åstadkomma nybyggnation av bostäder, särskilt på svaga marknader. Reglerna för beskattning vid försäljning av bostäder medför också en minskad rörlighet i beståndet eftersom de har en negativ inverkan på intresset för att flytta till en mer passande bostad vid förändrade förhållanden.

Samhällets signaler i form av bl. a. bolånetak har också inneburit att bankerna blivit mer restriktiva med att låna ut till bostäder utanför de mest attraktiva tillväxtregionerna. T.ex. hade ett bostadsföretag i Älmhult, en kommun med ett stort antal arbetsplatser och en inpendling av 3 000 personer per dag, för en tid

sedan svårt att få lån till att bygga 200 hyreslägenheter. Liknande signaler har hörts från Ludvika, en kommun med hög inpendling och avancerad globalt konkurrenskraftig industri. Om finanskrisen och de hårdare krav på bankernas kreditgivning som följt får denna konsekvens måste staten reagera skyndsamt.

Skattesystemets effekter på boendekostnaden har beskrivits av Bostadsbeskattningsskommittén i betänkandet "Vissa bostadsbeskattningsfrågor" (SOU 2014:1). Allt annat lika ger den ägda bostaden drygt 20 procent lägre kostnad än den hyrda vid 100-procent belåning. De faktorer som avgör skillnaden mellan upplåtelseformerna är möjligheterna till ränteavdrag för ägare av en bostad finansierad med lån och skillnader i beskattning av eget och lånat kapital för ägaren av hyresfastigheter. Kommittén har inte lämnat andra förslag än ett avskaffande av den kommunala fastighetsavgiften för hyresfastigheter. Skattesystemets samlade effekter på boendet behöver genomlysas ytterligare i en utredning som förutom ROT-avdrag och ränteavdrag även behandlar t.ex. frågor om fastighetsavgift och reavinstbeskattning.

Det finns idag ett system med statliga kreditgarantierna för kreditgivare för att skydda mot kreditförluster. Systemet administreras numera av Boverket. De långivare som har ett ramavtal med Boverket kan genom garantin försäkra sig mot kreditförluster och får för det betala en årlig premie. Avgiften är subventionsfri och ska beräknas utifrån risknivån. Det betyder i princip att det är dyrast där garantin behövs som mest.

Kreditgarantin används främst på svaga marknader och vid byggande av studentbostäder och bostäder för äldre. Kunskapen om kreditgarantin verkar vara ganska liten på många håll och den används inte heller i den utsträckning som man kunde tro. För detta spelar säkert även kostnaden en roll, inte minst på svaga marknader.

BKN lade ett förslag till regeringen för några år sedan att man skulle subventionera kreditavgiften för de svaga marknaderna. Boverket la fram ett liknande förslag i sin utredning om bostadsbyggande på gruvorter.

Det är möjligt för både byggherre och långivare att få förhandsbesked på vilka villkor som kan komma att gälla för en garanti.

Programberedningen för ökat bostadsbyggande anser att:

- Regeringen bör göra en ordentlig genomlysning av de ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet och av de konsekvenser det nuvarande systemet har
- Flera finansieringsformer borde tillskapas.
- Systemet med kreditgarantier bör utvecklas och till rimliga kostnader göras tillgängligt för byggande i alla kommuner med svag bostadsmarknad, genom subventionerad riskpremie

- Skattesystemets effekter på bostadsbyggandet och bostadsmarknadens funktion borde bli föremål för ytterligare utredning för att undersöka möjligheterna att åstadkomma ett ökat bostadsbyggande en gedigen genomlysning i en statlig utredning
- Möjligheter borde skapas för privatpersoner att delta i finansieringen av hyresbostäder genom flexibla regler där en hyresgäst genom att satsa kapital vid nyproduktion kan tillgodogöra sig en lägre hyra. Det kräver dock en flexibel lagstiftning kring hyresrätt/kooperativ hyresrätt och att skattemyndigheterna tillåter olika insatser av olika boende
- Stat och kommun bör utveckla dialogen med finansörerna av bostadsproduktionen för att få bättre analyser av möjligheter och risker med bostadsbyggande i olika delar av landet

Tips till kommunen

- Pröva olika upplåtelseformer för att attrahera lokalt kapital
- Bjud in bankerna till kommunens planeringsprocess
- Använd mäklarnas kunskaper om värdering av bostäder lokalt för att hitta attraktiva lägen
- Uppmuntra det lokala näringslivet att engagera sig i bostadsbyggandet
- Informera byggherrar och lokala finansörer om möjligheterna till statliga kreditgarantier

Produktionskostnader

Det går att bygga billigt. Vissa kommuner, som Växjö, lyckas genom att se till att det finns flera aktörer och konkurrens hålla produktionskostnaderna för bostäder nere till runt 20 000 kr/kvm. SABO har med upphandlingen av sitt Kombo-hus lyckats hamna på en produktionskostnad på 17 000–20 000 kr/kvm beroende på var huset byggs.

Det går alltså att bygga billigt. Villkoren är att det finns entreprenörer som har ett kostnadsläge som möjliggör produktionen och att kommunen är aktiv i sin markpolitik. Mark ska inte fördelas till byggherrar som lägger marken på lager. En jämn produktion till låg kostnad kräver en långsiktig strategi där produktionen är jämn från år till år och där kommunen tar täten i den lokala dialogen för att skapa ett hållbart bostadsbyggande. Det är också viktigt att kommunen aktivt agerar för att de som får markanvisningarna också bidrar till att skapa bostäder för hushåll som har svårt att ta plats på den ordinarie bostadsmarknaden.

SABO:s initiativ pekar också på problemet med den bristande utvecklingen av byggbranschens produktivitet. Fredrik von Platen, tidigare generaldirektör på Boverket, har räknat ut att om bilbranschen hade haft lika dålig produktivitet utveckling som byggbranschen sedan 1980 skulle den billigaste Volvon idag kosta 700 000 kr.

Tips till kommunen

- Ett sätt för kommunerna att bidra till minskade kostnader är att införa flexibla p-normer
- Kommunerna kan bidra till att minska produktionskostnaderna genom att söka nya vägar för prissättning av mark. Fast markpris i kombination med anbud om bäst kvalitet till lägst hyra har prövats med gott resultat i flera kommuner och används även i Helsingfors s.k. HITAS-bostäder

- Regeringen bör sätta fokus på kostnadsutvecklingen för bostadsproduktionen i sina fortsatta ansträngningar för att öka bostadsbyggandet. Byggbranschen borde lära mer av andra branscher för att utveckla kvalitet och produktivitet

Per Florén, Stenunga International AB har för programberedningens räkning tagit fram en rapport om möjligheterna att bygga utanför tillväxtregionerna ”Analys av förutsättningarna för byggande av hyreshus utanför storstäderna”.⁵ I rapporten beskrivs kommuner på olika avstånd från en storstad/ storstadsregion. Författarna till rapporten konstaterar att betalningsviljan varierar mellan olika kommuner. Delvis beroende på avståndet till och konkurrensen från kommuner i eller nära storstaden. Betalningsmöjligheten varierar också beroende på att inkomsterna skiljer sig från kommun till kommun. I de flesta kommuner är det trots allt möjligt att bygga för den del av befolkningen som har högst inkomster. Om det finns en efterfrågan kan det då skapas flyttkedjor som gör det möjligt för flera hushåll att lösa sitt bostadsbehov.

I de kommuner som studerats i utredningen finns flera exempel på att man även i kommuner utanför storstadsområdet byggt hyreslägenheter såväl i privat regi som genom det allmännyttiga bostadsföretaget.

⁵ Analys av förutsättningarna för byggande av hyreshus utanför storstäderna, Per Florén, Ny Dinau, Catrin Lang, 2013

Konkurrensförhållanden

I en krönika i tidskriften Byggvärlden⁶ beskriver Fredrik von Platen, tidigare generaldirektör på Boverket, byggsektorn som en till stora delar nationell näringsverksamhet som är helt befriad från internationell konkurrens. Inte ens de nordiska länderna har lyckats enas kring gemensamma byggregler. Han menar också att de egna regler som byggbranschen har i varje land är minst lika fördyrande som man påstår att samhällets regler för byggandet är

Nedgången av bostadsbyggandet i början av 1990-talet ledde till omstruktureringar i byggbranschen med koncentration som följd. De överlevande rikstäckande företagen, främst Skanska, JM, NCC och PEAB, har sedan dess fått en alltmer dominerande ställning inom bostadsproduktionen, inte minst i storstadsområdena.

Utmärkande för de företagen är att de har breda verksamhetsområden, inkluderande projekt- och fastighetsutveckling. De har byggt upp egna markinnehav och har mycket bostadsproduktion ”på lager”. En försiktig bedömning är att lagret består av ca 50 000 lägenheter för de fyra företagen.

Även om företagen har sitt ursprung som entreprenadföretag har de genom att utvecklas till fastighetsutvecklare fått andra ingångar till verksamheten. De kan i vissa fall ha incitament att hålla igen byggandet för att hålla priserna uppe, de kan också ha begränsat intresse av att bygga åt allmännyttan och därigenom öka utbudet av bostäder. När den statliga finansieringsgarantin för bostadsbyggande försvann i början av 1990-talet förändrades också förutsättningarna för att investera kapital i byggandet. Det blev allt attraktivare att vända sig till bostadsrättsmarknaden som gav en snabb avkastning på det insatta kapitalet.

I och med att alla företag har i princip samma affärsmodell, bygger likartade bostäder med samma upplåtelseform finns det också en inbyggd konkurrens-hämmande faktor att man inte vill släppa bostäder samtidigt som någon annan byggherre.

⁶ <http://www.byggvarlden.se/hela-bostadsmarknaden-har-gatt-i-baklas-1168/blog.html>

Den dåliga konkurrensen finns inte bara i entreprenadledet. Även i byggmaterialindustrin är konkurrensen i Sverige otillräcklig. Enligt statistik från SCB ökade byggkostnaderna 35 procent under de tio åren från 2004 -2013. Byggmaterialkostnaderna ökade ännu mer, 45 procent, samtidigt som KPI gick upp med 12,5 procent.

Ofta är det också samma ägare i byggmaterialindustrin som bland entreprenörer och fastighetsutvecklare.

Staten genom bland annat SCB har en viktig roll när det gäller att förse regering, myndigheter, kommuner och byggherrar med statistik och fakta för att kunna följa och upptäcka hinder för byggandet. Idag saknas en nationell standard för bostadsstatistik. Det är en uppenbar brist som försvårar uppföljningen på såväl lokal som nationell nivå.

Även SKL skulle kunna bidra till att öka kunskapen om byggande i olika delar av landet genom att ta initiativ till att utveckla öppna jämförelser för planering och byggande.

- Programberedningen konstaterar att det är mycket svårt att få reda på vad det kostar att bygga bostäder. Regeringen borde ge lämplig myndighet i uppdrag att följa byggkostnaderna och relationen kostnad/pris för olika typer av bostäder
- Regeringen bör ta initiativ till en nationell standard för byggnadskostnadsstatistik som omfattar alla parter. Byggandet bör kunna följas från idé till nyckel i dörren.
- Regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att se över konkurrenssituationen i byggnadsindustrin
- SKL bör utveckla öppna jämförelser för planering och byggande

Bostäder för alla?

Ett lågt bostadsbyggande under flera år slår hårdast mot grupper som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden. Mot den bakgrunden är alla åtgärder som kan öka bostadsbyggandet generellt viktigt för dessa grupper. Men i en situation då bostadsbristen är stor räcker inte de flyttkedjor ett ökat bostadsbyggande leder till för att komma alla till del. Många hushåll har också svårigheter att ta plats på den ordinarie bostadsmarknaden oavsett hur tillgången på bostäder ser ut. Unga, studenter, flyktingar, hemlösa, hushåll med en svag ekonomi, personer med psykiska funktionshinder och personer med olika typer av sociala problem har, av varierande orsaker, stora svårigheter att få en egen bostad.

Att vara ung är inget problem i sig. Men att vara ung medför inträdesproblem på bostadsmarknaden. Man har inte hunnit stå tillräckligt länge i bostadskö, man har i regel inte hunnit spara tillräckligt för att kunna köpa bostad. Och man har inte heller så höga inkomster.

Många andra länder i Europa med en i huvudsak marknadsorienterad bostadspolitik har särskilda bostäder för socialt och ekonomiskt svaga grupper, ”social housing” eller socialbostäder. Vi har inte ”social housing” i Sverige, något alla partier är överens om och som var en viktig fråga i lagstiftningsarbetet kring allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Frågan är vad Sverige har istället, för grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden? Landets socialchefer vittnar om att kommunernas socialtjänst står som hyresvärdar i en växande så kallad sekundär bostadsmarknad och hyr ut i andra hand till vissa hushåll. En ökande grupp söker socialtjänsten utan andra problem än en svag ekonomi. Det är inte självklart socialtjänstens uppdrag att agera hyresvärd. Bostadsbidraget har urholkats betydligt. Den bidragsgrundande boendekostnaden har varit oförändrad sedan 1996 medan hyrorna höjts med ca 35 procent.

Det finns alltså anledning att särskilt överväga olika riktade åtgärder för att för att öka möjligheterna för alla på bostadsmarknaden. Bostadspolitiska stöd kan i första hand vara i form av stöd till konsumtion av bostäder. I vissa situationer kan ett riktat, tidsbegränsat, investeringsstöd till särskilda bostäder som t.ex. studentbostäder eller bostäder för äldre bidra till ett ökat nybyggande.

I EU:s regelverk fastläggs att stat eller kommun inte får stödja företag ekonomiskt utan särskilda skäl. För att kunna t.ex. inrätta stöd till produktion i t.ex. kommunala bostadsföretag måste de tjänster som företagen erbjuder betraktas som tjänster av allmänt intresse. En begäran om att ge kommuner i delar av landet med en svag bostadsmarknad möjlighet att stödja sina allmännyttiga bostadsföretag måste därför helst föregås av en framställning från regeringen.

Tips till kommunen

- Kommunen skulle kunna öka ungdomars möjligheter genom kösystem som tar hänsyn till ungas kortare kötider genom exempelvis förtur till mindre lägenheter
- Ge det kommunala bostadsbolaget direktiv att se över inkomstkrav vid uthyrning och godkänna försörjningsstöd som inkomst
- Uppmuntra fastighetsägare att ge möjlighet att flera personer kan dela på ett hyreskontrakt, för att utnyttja större lägenheter till kollektivboende
- Ställ krav i samband med markanvisning om att bidra med lägenheter för sociala ändamål

Regeringen bör överväga:

- Ta initiativ till utredning och överläggningar med SKL om bostadspolitiska styrmedel för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden
- Se över och ändra hyresgarantiernas utformning så att fler kan komma ifråga för dessa
- Öka möjligheterna för hushåll att efterfråga hyresbostäder, bland annat genom att se över bostadsbidragssystemet
- Ett förmånligt, subventionerat bospårande för unga
- Produktionsstöd/subventioner till byggande av studentbostäder, som utgör en speciell kategori bostäder för en grupp med låga inkomster
- Göra en framställning till EU-kommissionen med syfte att ge kommuner i delar av landet med en svag bostadsmarknad möjlighet att stödja sina allmännyttiga bostadsföretag

Byggbranschen/fastighetsägare

Fastighetsägarna skulle kunna öka ungdomars möjligheter genom kösystem som tar hänsyn till ungas kortare kötider, genom exempelvis förtur till en viss andel mindre lägenheter eller att tidigt kunna ställa sig i kö.

- Godkänn försörjningsstöd som inkomst, se över inkomstkrav vid uthyrning
- Visa samhällsansvar genom att bidra med lägenheter för sociala ändamål
- Utveckla koncept för innovativ nyproduktion som kan efterfrågas även av hushåll med lägre inkomster

Äldres boende

Äldres boende är inte främst äldreboende. Statistiken visar att före 80 års ålder bor en överväldigande majoritet fortfarande kvar i det ordinarie bostadsbeståndet. Endast två procent bor i det vi kallar äldreboende, det vill säga särskilt boende som beslutats av kommunen. Av de som är över 80 år har 14 procent plats i särskilt boende. Under de närmaste årtiondena kommer andelen äldre att öka, till antal men även i förhållande till andelen i yrkesför ålder. Inte minst kommer de allra äldsta att öka sin andel.

Att boendet fungerar bra på äldre dagar är avgörande för att olika grupper av äldre ska kunna leva ett självständigt liv. Samhällsutvecklingen förutsätter att äldre kan bo i vanliga bostäder. Det befintliga bostadsbeståndet är inte välplanerat för en åldrande befolkning vilket är en stor utmaning. Enligt Äldreboendedelegationen är tre fjärdedelar av landets bostäder inte tillgängliga för personer med rullstol, många bostäder saknar exempelvis hiss.

Att bo kvar eller flytta, det är den enskildes beslut. Men för att varje person och hushåll ska kunna göra sin ”egen boendeplanering” och i tid flytta till en bostad som passar behoven, så behövs ett ökat utbud av tillgängliga och anpassade bostäder att välja bland.

Hur gruppen äldre väljer att bo påverkar hela bostadsmarknaden. Ett tillskott i nyproduktionen av trygghetsbostäder och seniorbostäder påverkar rörligheten i stort. Inte minst är detta avgörande på mindre orter med svagare bostadsmarknad. Det innebär fler begagnade småhus till försäljning på marknader där låga bostadspriser gör det svårt att bygga nya småhus.

Seniorboenden och trygghetsboenden är inga nya kommunala åtaganden, de är exempel på produkter på den ordinarie bostadsmarknaden. Men här finns möjligheter för en framsynt kommun att medverka till att fler trygghetsbostäder, seniorbostäder eller andra tillgängliga bostäder kommer till stånd genom en positiv hållning. Fler anpassade bostäder för äldre, som kan skjuta upp eller helt undanröja behovet av en plats i särskilt boende, påverkar den kommunala ekonomin positivt. De kommunala bostadsföretagen är viktiga aktörer när det handlar om att bygga dessa typer av bostäder och det finns en rad olika initiativ från privata bygg- och bostadsföretag. Det finns positiva exempel på kommuner som bidrar med kostnader för värd/värdinna och gemensamhetslokaler till aktörer som vill bygga trygghetsbostäder.

Äldres boende är en del av den strategiska planeringen för bostadsförsörjningen och därmed en fråga för kommunledningen.

Tips till kommunen

- Inventera befintligt bostadsbestånd och avsätt vissa av de tillgängliga lägenheterna i en särskild kö för personer 65+
- Kommunen bör ha positiv inställning och uppmuntra initiativ om senior- och trygghetsbostäder från branschen och från grupper av äldre. Överväg även ekonomiska incitament, det minskar kommande kostnader

Regeringen bör:

- Överväga att underlätta för fler äldre att efterfråga tillgängliga nyproducerade bostäder
- Höja bostadstillägget och se över eventuella hinder som ”flyttskatten” innebär för rörligheten på bostadsmarknaden
- Införa stimulansåtgärder för tillgänglighetsskapande åtgärder
- Ta fram ett EU-anpassat regelverk som ger möjlighet för kommuner och kommunala bostadsföretag på svaga bostadsmarknader att möta bostadsbehoven hos den åldrande befolkningen
- Stödja och stimulera forskning om byggande och boende, inte minst äldres bostäder, boendemiljöer och boendepreferenser
- Fortsätta och utveckla stödet till byggande av trygghetsbostäder

Byggbranschen/fastighetsägare

- Se möjligheterna med denna växande målgrupp. Bredda utbudet, alla äldre vill inte bo på samma sätt
- Genomför tillgänglighetsinventeringar (samarbeta med kommunen och andra bostadsaktörer), överväg en typ av tillgänglighetsmärkning som underlättar för de som söker annat boende
- Service och tjänster i anknytning till bostaden är ett framtida utvecklingsområde
- Förbered bostäderna för den välfärdsteknologi som växer fram.

Allmännyttans roll

De kommunala bostadsföretagen står för knappt hälften av byggandet av hyresbostäder, vilket ungefär motsvarar deras andel av hyressektorn. De är fortsatt ett mycket viktigt verktyg för kommunernas bostadsförsörjning. Genom sin storlek kan allmännyttiga kommunala bostadsföretag gå samman och samverka kring exempelvis upphandling av kostnadseffektiva, energisnåla bostäder vilket pressar priserna. Bostadsföretagens möjligheter att kunna leverera utifrån kommunernas direktiv och mål för bostadsförsörjningen har delvis beskrivits genom det lagstadgade kravet på affärsmässighet. Det kan ställa till problem på lokala bostadsmarknader där det trots en svag marknad t.ex. kan behövas ett tillskott av bostäder som är lämpliga för äldre.

I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ges möjligheten att använda överskott i bostadsföretaget för bostadssociala åtgärder. Detta är ett nytt verktyg, framför allt för kommuner i tillväxtområden där bostadsföretagen har möjlighet att gå med vinst. För att kommunala bostadsföretag på svagare marknader ska kunna vara verktyg i bostadsförsörjningen behövs en förändrad lagstiftning (som nu utreds). Det finns möjligheter för en kommun att stödja sitt allmännyttiga bostadsföretag inom reglerna för tjänster av allmänt intresse. Det råder dock osäkerhet om hur regelverket ska tolkas i praktiken. För att underlätta detta behövs övergripande bestämmelser, eller någon annan form av klargörande, på nationell nivå om vad som i den svenska kontexten betraktas som tjänster av allmänt intresse.

Tips till kommunen

- Ta tag i ägarrollen och utveckla ägarstyrningen genom återkommande dialog mellan kommun och bostadsföretag

Regeringen

- Staten bör ge kommunen reella möjligheter att använda sina bostadsföretag som ett verktyg för bostadsförsörjningen, genom att göra en framställning till EU-kommissionen med syfte att ge kommuner eller delar av kommuner med en svag bostadsmarknad möjlighet att stödja sina allmännyttiga bostadsföretag

Ökat bostadsbyggande – delat ansvar

Slutrapport från programberedningen för ökat bostadsbyggande

Sedan hösten 2012 har SKL haft en särskild programberedning för ökat bostadsbyggande med uppgift att utifrån kongressens uppdrag att stärka medlemmarnas möjligheter att planera och genomföra en lokal bostadspolitik, beskriva en uppdaterad spelplan där ansvar, roller och samspel utvecklas för att åstadkomma de bostäder som behövs.

Programberedningen har genomfört sitt uppdrag i dialog med medlemmar, med bostadsmarknadens aktörer och med myndigheter, forskning och organisationer.

I denna slutrapport konstateras att ett ökat bostadsbyggande är ett gemensamt ansvar för kommunen, för staten och för marknadens aktörer. Kommunerna uppmanas ta tillvara de verktyg som trots allt finns för bostadspolitiken, byggbranschen uppmanas ta sin del av ansvaret på ett bättre sätt. Till staten riktar beredningen krav på såväl regeländringar som förslag till olika statliga initiativ.

Upplysningar om innehållet
Bengt, Westman, bengt.westman@skl.se

© Sveriges Kommuner och Landsting, 2014
ISBN/Beställningsnummer: 978-91-7585-091-7
Text: Ange namn
Illustration/foto: Ange namn
Produktion: Ange namn
Tryck: Ange namn

Beställ eller ladda ner på webbutik.skl.se. ISBN nummer 978-91-7585-091-7