

#vivässarvården boende och byggande

Så löser vi bristen på bostäder



Så löser vi bristen på bostäder

#VIVÄSSARVÄLFÄRDEN BOENDE OCH BYGGANDE



Upplysningar om innehållet:
Charlotta Janson Josephsson, cjj@skl.se

© Sveriges Kommuner och Landsting, 2016
ISBN: 978-91-7585-407-6
Foto: Jonas Gunnarsson, Maskot, Thomas Henrikson,
Torbjörn Larsson och Rickard L.Eriksson
Produktion: Advant Produktionsbyrå
Tryck: LTAB, 2016

Så vässar vi bostadsbyggandet

Den svenska välfärden är bättre än sitt rykte. Det vill vi berätta.

Men bra kan bli bättre. Därför pågår hela tiden ett ständigt utvecklingsarbete runt om i landets kommuner, landsting och regioner för att vässa välfärdstjänsterna ytterligare.

Vi jobbar för att höja kvaliteten, öka tillgängligheten och ge snabbare service. Vi vill utnyttja digitaliseringens möjligheter och vässa välfärden genom smartare välfärd.

Med satsningen #vivässarvälfärden vill vi lyfta det som är bra, skapa dialog om hur det kan bli ännu bättre och komma med konkreta förslag på hur det kan gå till.

För att få igång just bostadsbyggandet behövs tre saker: de statliga hindren måste minimeras, byggprocesserna bli effektivare och de ekonomiska förutsättningarna förbättras. Mer om det på sidan 13 i den här skriften.

Trevlig läsning och delta gärna i diskussionen under #vivässarvälfärden!

Stockholm i juni 2016



Lena Micko
Ordförande, Sveriges Kommuner och Landsting

Innehåll

- 7 **Rena fakta om bostadsbyggande**
- 8 Kommunerna har gott om byggklar mark

- 13 **Bostadsbyggandets utmaningar**
- 13 Statliga regler stoppar nya bostäder där många vill bo
- 15 Ekonomiska förutsättningar hämmar viljan och möjligheten att flytta

- 17 **Så vässar vi bostadsbyggandet**
- Regelverken*
- 18 Ta bort statliga hinder
- Byggprocesserna*
- 20 Effektivisera byggprocessen
- De ekonomiska förutsättningarna*
- 22 Förbättra de ekonomiska förutsättningarna



**700 000 nya
bostäder på tio år.**

Rena fakta om bostadsbyggande

Alla behöver tillgång till ett bra och långsiktigt boende. Men eftersom det är stor brist på bostäder i Sverige är det alltför få som har det. I en enkät som Boverket gjorde 2016 uppgav cirka 240 av 290 kommuner att de inte har tillräckligt med bostäder. Och siffran växer över tid.¹

Bostadsbristen drabbar enskilda, driver på miljardkostnader i kommunerna och hämmar Sveriges tillväxt. Många unga kan inte flytta till orter där de vill studera. Pensionärer bor kvar i stora villor i stället för att flytta till ett boende som bättre passar deras behov. Människor tvingas tacka nej till nya jobb. Allt fler individer och familjer behöver söka sig till kommunernas socialtjänst för att få hjälp med att hitta ett boende.²

Hösten 2015 hade Sverige ett historiskt stort mottagande av människor på flykt från andra länder. Över hela landet arbetar därför kommuner i dag med tillfälliga lösningar för att dessa ska ha någonstans att bo. Men ingen kommun vill att någon ska bo länge i en tillfällig bostad. Ambitionen är tydlig: Alla ska ha tillgång till en bra och långsiktig bostad och alla ska kunna komma in på Sveriges ordinarie bostadsmarknad.

Kommuner, stat, bygg- och fastighetsbransch delar ansvaret för bostadsbyggandet och bostadsmarknaden. Alla parter behöver nu ta sitt ansvar för att bostadsmarknaden ska fungera bättre och så att det byggs fler bostäder än i dag.

Behovet av bostäder är svårt att uppskatta, men enligt Boverket behöver drygt 70 000 bostäder byggas per år fram till 2025. Det är nästan dubbelt så många som byggs nu.³

Bostadsbristen drabbar enskilda, driver på miljardkostnader i kommunerna och hämmar tillväxten.

Not. 1.
Boverkets bostadsmarknadsenkät 2016.

Not. 2.
SKL: Undersökning av den sekundära bostadsmarknadens kostnader.

Not. 3.
Boverket: Behov av bostadsbyggande, 2015.

”Allt för länge har kommunerna fått bära hundhuvudet för systemfelen på svensk bostadsmarknad.”

Lena Micko, ordförande SKL,
i Dagens Samhälle 1 februari 2016

Kommunerna har gott om byggklar mark

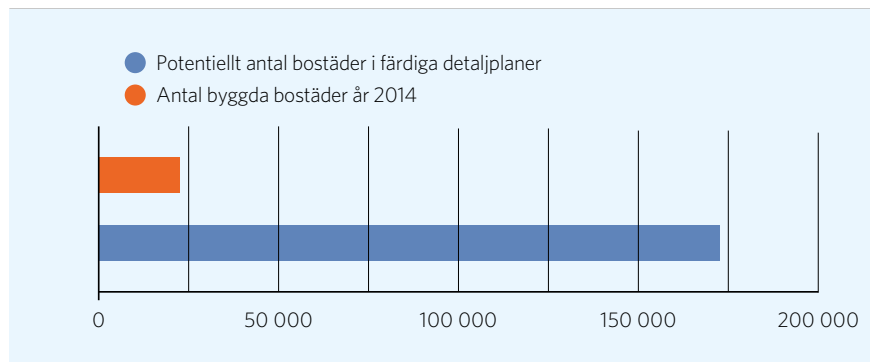
I den allmänna debatten hävdas det ofta att det är kommunernas fel att det byggs för få bostäder. Det sägs att det inte finns mark att bygga på eftersom kommunerna inte tar fram tillräckligt med detaljplaner som reglerar hur områden ska bebyggas. Ett annat vanligt påstående är att det är just kommunernas arbete med detaljplaner som gör att byggandet tar orimligt lång tid.

Men så är det inte.

Planprocessutredningens betänkande i slutet av 2015 slog fast att kommunerna planlägger allt mer mark för bostäder och att många arbetar för att detaljplaneprocessen ska gå allt snabbare. Detta stämmer väl överens med studier som Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har gjort.⁴

I en SKL-enkät från 2015 svarade 54, av 64 tillfrågade, tillväxtkommuner att de hade 173 000 möjliga bostäder i färdiga detaljplaner. Det kan jämföras med att det endast byggdes drygt 22 000 bostäder i dessa kommuner året innan. Kommunerna hade också 173 000 möjliga bostäder i pågående detaljplaner där bostäder skulle kunna vara byggda inom tio år.⁵

DIAGRAM 1. Färdiga detaljplaner är inte alltid en garanti för bostadsbyggande



Not. 4.
Planprocessutredningen: Bättre samarbete mellan stat och kommun vid planering för byggande.

Not. 5.
SKL, enkätstudie 2015: Vilken beredskap har kommunerna för nya bostäder?

Källa: Enkätstudie, SKL 2015.



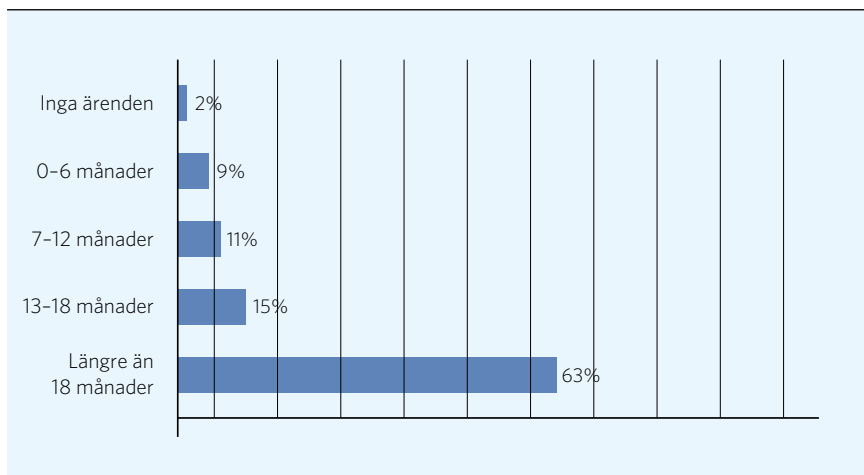
En helt färsk studie som SKL nyligen genomfört i samma 64 kommuner befäster bilden att bristen på planlagd mark eller långa planprocesser är långt ifrån de enda orsakerna till att bostadsprojekt drar ut på tiden. När det finns färdigplanerad mark för flerbostadshus tar det ofta lång tid innan byggandet väl kommer igång. Cirka 60 procent av byggherrarna har varken ansökt om bygglov inom ett och ett halvt år, eller varit redo för att sätta spaden i marken inom två år.⁶ Det är längre tid än vad det brukar ta kommunen att arbeta fram en detaljplan. Enligt en studie från Planprocessutredningen tar det vanligen 1–2 år för kommuner att arbeta fram en detaljplan. Många gånger tar det mindre än ett år.⁷

DET GÅR ATT BYGGA BILLIGT 1

Växjö kommun har lyckats hålla produktionskostnaderna för bostäder nere till runt 20 000 kronor per kvadratmeter genom att se till att det finns flera aktörer som konkurrerar.

Källa: Ökat bostadsbyggande - delat ansvar (SKL, 2014).

DIAGRAM 2. Mediantid från färdig detaljplan till ansökan om bygglov



Den exakta frågeställningen löd: Hur lång var mediantiden från den dag - för ärendet aktuell - detaljplan vann laga kraft fram till den dag bygglov lämnades in med kompletta handlingar? 46 kommuner har svarat på frågan.

Källa: Enkätstudie Bygglov/byggstart och detaljplaner, SKL 2016.

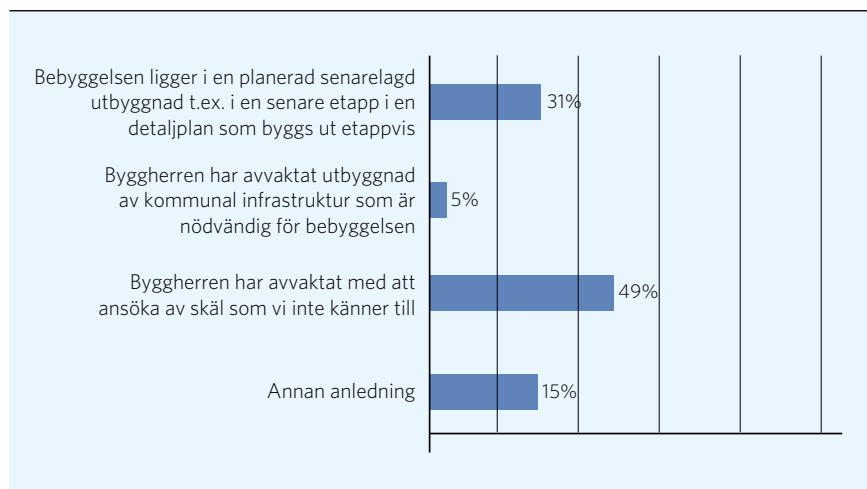
Not. 6.
SKL, enkätstudie 2016 om vad som händer när en detaljplan blivit klar.

Not. 7.
Planprocessutredningen: Bättre samarbete mellan stat och kommun vid planering för byggande.



Det finns flera skäl till att bygglovsansökan dröjer.

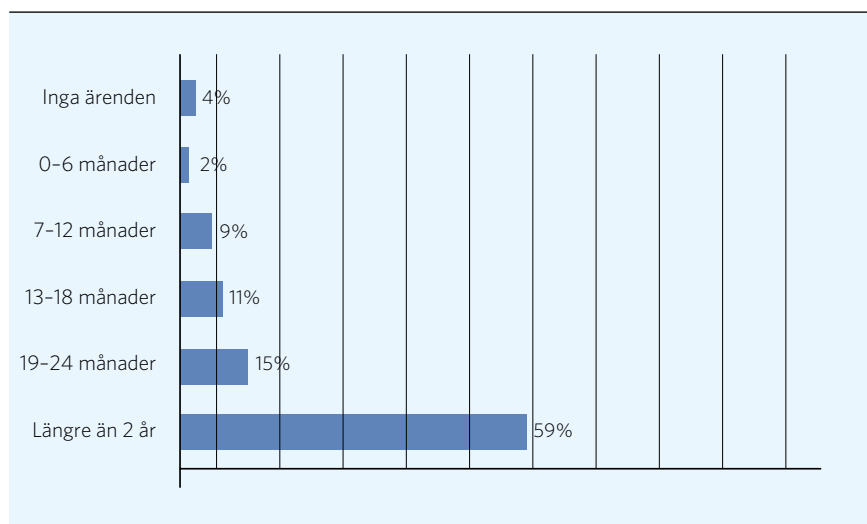
DIAGRAM 3. Anledning till att ansökan om bygglov har dröjt



Den exakta frågeställningen löd: Vilken är den huvudsakliga anledningen enligt er bedömning att bygglov har lämnats in senare än ett halvår efter att detaljplanen vunnit laga kraft. 39 kommuner har svarat på frågan.

Källa: Enkätstudie Bygglov/byggstart och detaljplaner, SKL 2016.

DIAGRAM 4. Mediantid från färdig detaljplan till meddelat startbesked



Den exakta frågeställningen löd: Hur lång var mediantiden från den dag - för ärendet aktuell - detaljplan vann laga kraft fram till den dag startbesked meddelades. 46 kommuner har svarat på frågan.

Källa: Enkätstudie Bygglov/byggstart och detaljplaner, SKL 2016.

En förutsättning för att det ska byggas fler bostäder är kortare tid från idé till färdig bostad. Allt byggande ska självklart ske hållbart och rättssäkert, men det finns utrymme för effektiviseringar och nytänkande. Det gäller att byggena kommer igång när detaljplanerna är klara.

”Ofta kan bostäder börja byggas bara ett par månader efter att en detaljplan blivit klar. Här har byggherren ett viktigt ansvar att åta sig att börja bygga snarast.”

*Lena Micko, ordförande SKL,
UNT 14 december 2015*

VAD SÄGER PLAN- OCH BYGGLAGEN?

Plan- och bygglagen (PBL) innehåller bestämmelser om planläggning av byggande som syftar till att ”med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer”.

Det betyder att ny bebyggelse måste ge en god och hållbar livsmiljö för alla som bor och arbetar i kommunen. Det måste också finnas äldre- vård, skolor, förskolor och trygga utemiljöer med plats för både lek och rekreation. Dessutom behövs möjligheter till kultur- och fritids- verksamhet, arbetsplatser och utrymme för handel och möjligheter till hållbara transporter.





**Svårt att bygga där
människor vill bo.**

Bostadsbyggandets utmaningar

Det går inte att peka ut en enskild orsak till att för få har tillgång till de bostäder de behöver och efterfrågar. Istället är det en rad olika faktorer som gör att det byggs för få bostäder och att många individer och familjer har svårt att få tillgång till de bostäder som redan finns.

Statliga regler stoppar nya bostäder där många vill bo

Bostadsbyggandet är en del av samhällsbygget. När kommuner planerar för nya bostäder arbetar de också för att invånarna ska få bo i bra miljöer. Det kan till exempel handla om att ha nära till kollektivtrafik, skolor och grönområden. En tydlig trend är att förtäta städer och tätorter för att minska samhällets klimatpåverkan. På sådana orter kan invånare gå och cykla till jobb och studier och färre behöver använda bilen.

Men denna inriktning i samhällsbygget möter också hinder. Statliga regelverk stoppar ofta kommunernas planer för nya bostäder i bra miljöer där det är attraktivt för många att bo – och därmed mest attraktivt att bygga.

Riksintressen

Statens riksintressen täcker i dag halva Sveriges yta och är ett allvarligt hinder för nya bostäder. Statliga myndigheter har pekat ut stora områden, ibland hela kommuner, som riksintressanta och viktiga att skydda. Ibland utan att ange tydliga skäl och avgränsningar.

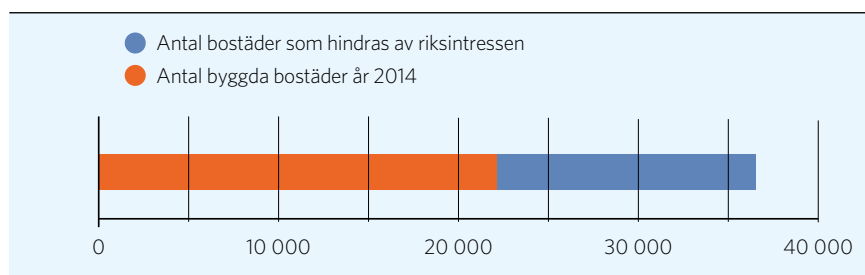
Många kommuner och byggherrar drar sig för att börja planera för nya bostäder i områden med riksintressen. Orsaken är att de riskerar att fastna i långa och dyra processer. År 2015 fördröjde hanteringen av riksintressen byggstarten av nästan 14 600 bostäder i 43 av landets kommuner. Det var mer än hälften av det totala antalet bostäder som byggdes i dessa kommuner året innan.⁸

VAD ÄR ETT RIKSINTRESSE?

Ett riksintresse kan till exempel vara ett område som statliga myndigheter anser viktigt att bevara för naturvård, kommunikation, kulturvård eller energiförsörjning.

Not. 8.
SKL, enkätstudie: Vilken beredskap har kommunerna för nya bostäder?

DIAGRAM 5. En stor del av de bostäder som inte byggs, hindras av riksintressen



Källa: Enkätstudie, SKL 2015.

Sverige har 400 000 kilometer stränder. Det motsvarar tio gånger jordens omkrets.

Strandskydd

Att kunna bygga strandnära är en överlevnadsfråga för många landsbygdskommuner, eftersom det är byggen i sådana lägen som kan bli lönsamma. Men i dag råder ett generellt byggförbud 100 meter från samtliga stränder. Detta trots att Sverige har 400 000 kilometer stränder.

Skyddsavstånd

Det krävs utredningar och riskanalyser när man bygger i närheten av järnvägar och vägar där det kan transporteras bensin, eldningsolja och annat farligt gods. Däremot finns inga riktlinjer för hur en sådan utredning ska utföras och inte heller några rekommenderade skyddsavstånd. Utan att väga in andra aspekter kan en länsstyrelse därefter ställa krav på mycket stora skyddsområden längs en gata. Det kan leda till att nya bostäder inte kan ligga vid sidan av befintliga bostadshus. Här krävs bättre nationell samordning.

Buller

Regelverken för buller har blivit mer enhetliga över landet. Det är bra, men än finns mycket att göra. Det skiljer till exempel på hur man ska beräkna trafikbullret på en väg respektive en industritomt när man bygger nya bostäder.



FIGUR 1. Strandskydd Falu tätort



DET GÅR ATT BYGGA

BILLIGT 2

SABO har genom att handla upp så kallade Kombohus hamnat på en produktionskostnad på 17 000–20 000 kr/kvm beroende på var huset byggs.

Källa: Ökat Bostadsbyggande - delat ansvar (SKL, 2014).

Ekonomiska förutsättningar hämmar viljan och möjligheten att flytta

Ett uppmärksammat problem är att äldre personer ofta bor kvar i stora hus, trots att de vill – eller behöver – flytta till mindre och mer anpassade bostäder. En anledning är att reavinstdskatten vid en flytt gör det billigare att bo kvar än att byta bostad.

Enligt Boverket låser dagens beräkning av reavinstdskatt in tiotusentals bostäder. Något som i sin tur gör det svårare för unga familjer att hitta en större bostad när barnen växer och behöver mer utrymme. Att färre bostäder blir lediga drabbar även dem som står helt utanför bostadsmarknaden.

Svårt att bygga på svaga marknader

I dag finns det statliga kreditgarantier som ska skydda banker från ekonomiska förluster när de lånar ut pengar till bygg- och fastighetsföretag. Men systemet fungerar dåligt eftersom kreditgarantierna är dyrast på svaga marknader där lönsamheten att bygga är liten. Att garantin både är okänd och dyr gör att den inte används särskilt mycket. Privata aktörer som vill bygga på svaga marknader har svårt att över huvud taget få någon bank att ställa upp, och även om banken gör det så är ofta lånevillkoren oförmånliga.

Många människor har inte råd att skaffa en bostad

Statens bostadsbidrag, bostadstillägg och andra ekonomiska stöd motsvarar alltför sällan människors kostnader för boendet. I kombination med bristen på bostäder leder detta till att många hänvisas till en osäker andrahandsmarknad och till att vissa även tvingas bo orimligt trångt. Många som har svårt att klara de ekonomiska krav som ställs på en bostadssökande söker sig till kommunernas socialtjänster och ”konkurrerar” där med de som av olika sociala skäl behöver samhällets stöd för att över huvud taget ha tak över huvudet.

”I många kommuner ses också finansiella regelverk som ett avgörande hinder för bostadsbyggandet. Regelverken måste förändras för att öka människors möjlighet att efterfråga bostäder och för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.”

*Lena Micko, ordförande SKL,
Nerikes Allehanda 3 januari 2016*



**Vi arbetar hårt
för att alla ska ha
en bostad.**

Så vässar vi bostadsbyggandet

Det byggs allt fler bostäder i Sverige. Förra året färdigställdes drygt 35 000 bostäder och bygget av ytterligare 45 000 påbörjades.⁹ Men behovet är större, och det räcker inte att bara bygga nytt. Det krävs också åtgärder som gör det möjligt för fler att flytta till de bostäder som redan finns.

Detta är en svår utmaning, men det är inte omöjligt. Det som krävs är att alla involverade parter är beredda att ändra invanda rutiner – och vågar tänka nytt.

Ansvar för att det byggs bostäder i Sverige är delat. Staten sätter spelreglerna, kommunerna detaljplanerar och bostadsbolagen bygger. Det behövs olja i maskineriet för att detta delade ansvar ska fungera bättre.

Kommunerna har ett stort ansvar, men måste få rätt förutsättningar för att klara av sin uppgift. De måste i större utsträckning kunna planera för nya bostäder där många vill bo. Olika statliga regelverk sätter alltför ofta stopp för det. Det finns också regler som i onödig utsträckning fördröjer och fördyrar byggandet.

Men även där det finns detaljplanerad mark drar byggandet allt för ofta ut på tiden. Och när bostäderna väl står klara måste kostnaden vara möjlig att bära för fler.

Några faktorer är centrala för att få igång byggandet:

- › **Regelverken** – man måste kunna bygga där folk vill bo
- › **Byggprocesserna** – måste bli snabbare och effektivare
- › **De ekonomiska förutsättningarna** – måste bidra till en rörlig bostadsmarknad och möjlighet till bostad för alla

”Det är en enorm styrka att en hel regiondel kan samverka kring – och även enas om – en gemensam väg framåt.”

Shula Gladnikoff och Mikael Engström, samordnare, Stockholm Nordost, i skriften Bostadsförsörjning i praktiken (SKL, 2016)

Not. 9.
SCB, Nybyggnad av bostäder, 2015.

Regelverken

Ta bort statliga hinder

Regering och riksdag behöver förändra de statliga regelverk som hindrar att det byggs bostäder där människor vill bo.

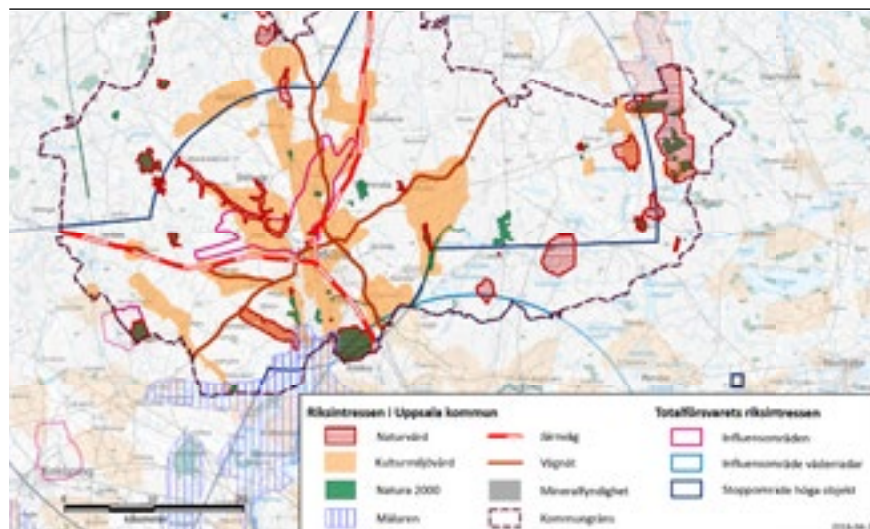
Riksintressena måste bli färre och täcka en mindre del av Sveriges yta. De måste också ha mer precisa avgränsningar, så det är tydligt var gränsen för bebyggelse går. När statliga myndigheter pekar ut områden av riksintresse ska det ske enligt tydliga kriterier i lagstiftning och nya riksintressen ska alltid förankras på en nationell politisk nivå, gärna regeringen. Myndigheterna måste också snarast börja se över riksintressena kontinuerligt och dra tillbaka dem i områden där det inte finns något unikt att värna.

Strandskyddet behöver lättas upp så att det blir enklare att bygga strandnära på landsbygden. Vattendrag och sjöar med lågt skyddsvärde borde undantas från strandskyddet. Det är också viktigt att kommunerna får större inflytande över dispenser. Kommunerna har bäst koll på vilka strandnära områden som behövs för att bygga attraktiva bostäder och främja landsbygdens utveckling. Kravet om att nya hus ska byggas i anslutning till befintlig bebyggelse i glest befolkade kommuner behöver tas bort.

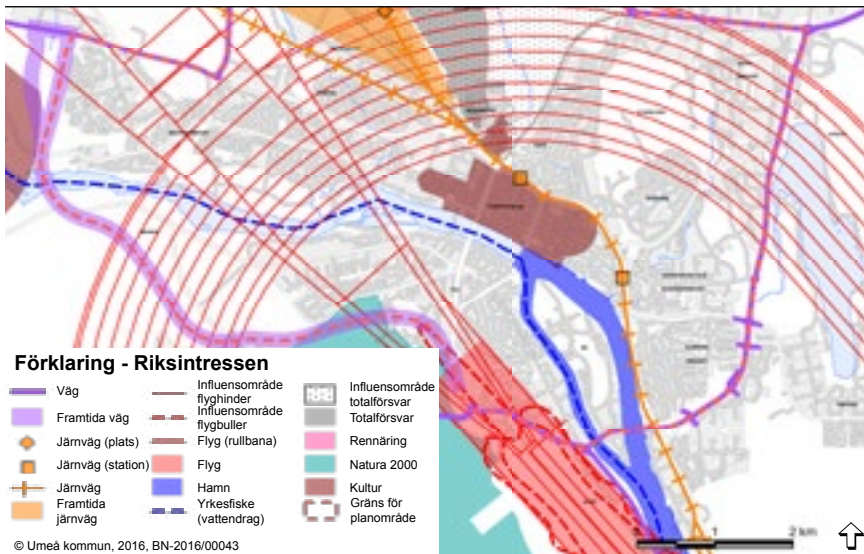
Utöver detta krävs också fortsatta förändringar av bullerregler och rimligare riskbedömningar kopplade till byggande.

Strandskyddet behöver lättas upp så att det blir enklare att bygga strandnära på landsbygden.

FIGUR 2. Riksintressen i Uppsala kommun



FIGUR 3. Riksintressen i Umeå kommun



UPPSALA LOCKAR BYGGHERRAR GENOM MARKANVISNINGSTÄVLINGAR

Före år 2011 var sju byggherrar aktiva i Uppsala kommun och det genomfördes inga markanvisningstävlingar. Kommunen hade en stark önskan om att få in fler byggherrar och genom den nya modellen för markanvisningar fanns fyra år senare 45 aktiva byggherrar i kommunen.

Källa: Planering och genomförande - nedslag i Halmstad, Växjö, Uppsala och Mora (SKL 2016).

AKTIV MARKPOLITIK

Aktiv markpolitik är mycket mer än bara transparenta markköp och markförsäljningar. Det handlar också om samverkan mellan olika parter, strategisk planläggning, kommunal service, marknadsföring, ekonomisk långsiktighet och tydliga politiska målbilder.

Många kommuner är i dag överens om att samarbete och förtroende är nyckeln till en framgångsrik markpolitik – även om vägen dit ser olika ut.

Några exempel är Krokoms marknadsmedvetna politiska ledning och Vetlanda kommuns goda samarbete med flera olika byggherrar.

Källa: Aktiv markpolitik (SKL 2016).



› Byggprocesserna

”Planläggningen av hamnen inleddes med fem stora dialogmöten där externa parter bjöds in för att få information men också för att komma med idéer. Nu har vi markanvisat till åtta av de tjugofem aktörer som ansökte om att bygga i området.”

Hans Revenhorn, fastighetschef, Norrköpings kommun, i skriften Aktiv markpolitik (SKL, 2016)

För att driva en hållbar och ekonomisk utveckling av bostäder krävs ny teknisk innovationskraft inom bygg- och fastighetsbranschen.

Not. 10.
Planprocessutredningen: Bättre samarbete mellan stat och kommun vid planering för byggande.

Effektivisera byggprocessen

En förutsättning för att fler ska få tillgång till en bostad är att tiden och kostnaderna för att bygga bostäder pressas. Redan idag signalerar byggbolagen att de ligger på max och inte klarar av att bygga mer. Därför behövs processerna effektiviseras för att man ska klara uppgiften att bygga fler bostäder än i dag.

Kommun, stat, bygg- och fastighetsbransch behöver alla se till att processer för planering och byggande blir mer effektiva. Det finns flera sätt att göra det på. Här följer några av de viktigaste åtgärderna:

Strama åt länsstyrelsernas roll i samhällsplaneringen

I dag fördröjs planeringen, och därmed även byggstarten, av att länsstyrelser inte ger besked om hur riksintressen och andra statliga intressen ska hanteras. Ibland ändras beskeden sent i processen, vilket i värsta fall helt stoppar planerna för nya bostäder. En utredning föreslog därför 2015 att kommuner ska kunna kräva ett bindande besked från länsstyrelserna om statliga intressen.¹⁰ Sveriges Kommuner och Landsting anser att regering och riksdag bör genomföra detta förslag.

Pressa tiden för att bygga bostäder

Sveriges Kommuner och Landsting tar under 2016 fram ett ramavtal för bostadshus som ska göra det lättare för kommuner att snabbt få fram bra och funktionella bostäder som passar i flera olika miljöer. Ramavtalet ska omfatta både lägre och högre hus som är av god kvalitet. Intresset för avtalet är stort bland kommunerna och målet är att de ska kunna avropa från avtalet från och med 2017.

Genom ramavtalet kan kommuner som är ovana vid att bygga bostäder enkelt beställa de bostäder som erbjuds. Att de vet vad de får och vad de behöver planera för, leder till snabbare processer.

I och med att avtalet pressar kostnaderna kan också fler platser, till exempel områden på svaga marknader, bli lönsamma att bebygga. Dessutom ger det möjlighet för allmännyttiga bolag med ansträngd ekonomi att bygga snabbare och enklare samt öppnar för samarbete med andra lokala aktörer som kommunerna kan sluta överenskommelser med.

Involvera fler aktörer i byggandet genom aktiv kommunal markpolitik

Många kommuner använder sin markpolitik för att öka antalet byggherrar och därmed skapa variation i bostadsproduktionen. Men ännu fler behöver göra samma sak. Fler aktörer på marknaden ökar konkurrensen om både pris och kvalitet.

Stötta kommunerna genom jämförelser och goda exempel

Sveriges Kommuner och Landsting sprider goda exempel från kommuner som funnit framgångsrecept för ett ökat bostadsbyggande. Förbundet tar under 2016 också fram så kallade *Öppna jämförelser* av kommunernas planering för att stödja utveckling och underlätta lärande.

Arbeta med effektivare processer

Bygg- och fastighetsbranschen måste bli bättre på att utnyttja möjligheten att arbeta mer effektivt med planering, fastighetsbildning och projektering för att få byggprojekt att komma igång snabbare. Tyvärr kommer projekten ofta igång långt efter det att detaljplanerna vunnit laga kraft, trots att lagstiftningen medger att man kan få bygglov direkt när planeringen är klar.

För att driva en hållbar och ekonomisk utveckling av bostäder krävs ny teknisk innovationskraft inom bygg- och fastighetsbranschen.

Korta handläggningstiderna för överklaganden

I dag fördröjs många byggen av överklaganden. Den 1 juni 2016 togs länsstyrelserna bort som överklagandeinstans för detaljplaner – men inte för bygglovsärenden.

För att få fart på byggandet måste handläggningstiden för överklaganden kortas. Hanteringen av överklagade bygglov hos länsstyrelserna bör inte ta längre tid än de tio veckor kommunen har på sig att handlägga ett bygglov.

Staten måste stärka resurserna hos mark- och miljödomstolarna så att de kan hantera överklagade detaljplaner skyndsamt.

”Eftersom kommunen inte själv bygger några bostäder är god samverkan med byggmarknadens aktörer den helt avgörande framgångsfaktorn för att lyckas.”

Magnus Edström, ordförande i fastighetsnämnden, Västerås kommun, i skriften Bostadsförsörjning i praktiken (SKL, 2016)

ÖVERKLAGANDEN

Under år 2015 överklagades 359 detaljplaner till länsstyrelsen, vilket motsvarar knappt 24 procent av det totala antalet antagna detaljplaner.

Samma år upphävde länsstyrelserna helt eller delvis 29 detaljplaner. Det motsvarar knappt 2 procent av det totala antalet antagna detaljplaner i landet.

Källa: PBL Kunskapsbanken, Boverket.



› De ekonomiska förutsättningarna

”Som liten kommun behöver vi noga tänka igenom och lyssna på hur folk vill bo.”

Maria Söderberg, kommunstyrelsens ordförande, Krokoms kommun, i skriften Aktiv markpolitik (SKL, 2016)

Förbättra de ekonomiska förutsättningarna

Regering och riksdag behöver genomföra en rad regeländringar för att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet och för individer och familjer som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Stötta byggandet på svaga marknader

Regering och riksdag måste förändra systemet med kreditgarantier så att det fungerar bättre på svaga marknader, där den ekonomiska risken med att bygga är som störst. De som vill bygga bostäder i kommuner med svaga bostadsmarknader bör också ha tillgång till finansiellt kapital på rimliga villkor.

Sänk trösklarna för dem som vill och behöver flytta

Trösklarna måste sänkas för dem som vill och behöver byta bostad. Att ändra beräkningen av reavinstskatten skulle inte bara ge enskilda personer större möjligheter att flytta till ett nytt boende som bättre passar deras behov. Det skulle också frigöra bostäder för många av dem som idag står utanför bostadsmarknaden. För kommunen skulle åtgärden minska kostnaderna för bland annat hemtjänst och minska belastningen på socialtjänsten.



Öka människors möjlighet att efterfråga en bostad

Regeringen måste göra det möjligt för privatpersoner att delta i finansieringen av hyresrätter genom flexiblare regler där en hyresgäst kan sänka sin hyra genom att satsa kapital vid nyproduktion. Sådana lösningar kräver flexiblare lagstiftning både kring hyresrätter och kooperativa hyresrätter. De kräver också att skattemyndigheterna tillåter detta¹¹.

Regering och riksdag måste också föra en nationell social bostadspolitik som stöttar dem som i dag inte har möjlighet att skaffa en bostad på egen hand. Det handlar bland annat om att se över systemet för bostadsbidrag och höja bostadstillägget för pensionärer och människor med olika funktionsnedsättningar. Det handlar också om att utreda möjligheten att införa ett för-
månligt subventionerat bospärande för unga och subventionerade startlån för unga och nyanlända med ordnad ekonomi, enligt norsk modell. Det skulle underlätta inträdet på den ägda bostadsmarknaden.

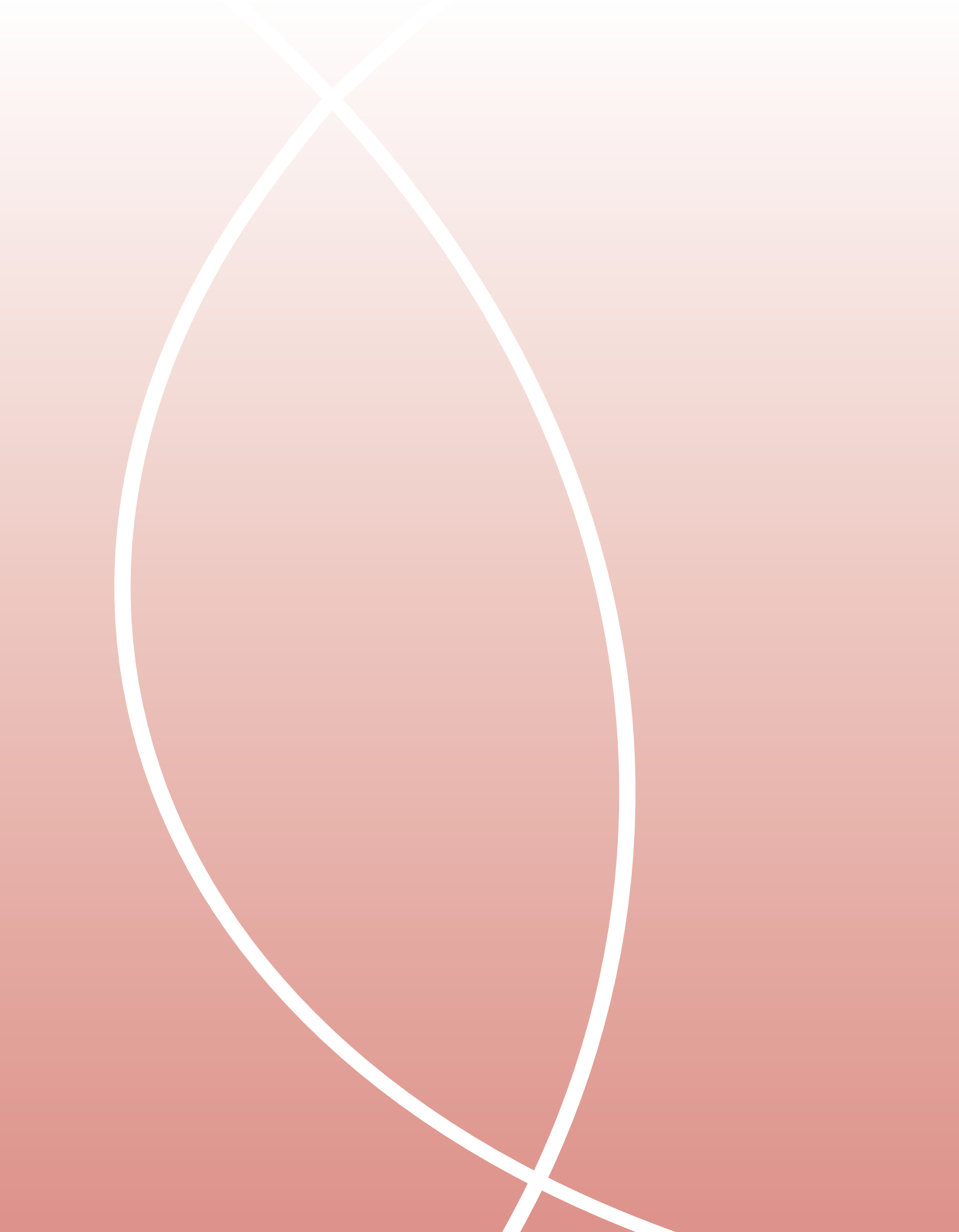
För att ge fler människor möjlighet att efterfråga bostäder måste fastighetsägarna mildra sina inkomstkrav och andra krav för att skriva ett kontrakt. Det gäller både privata ägare och kommunala fastighetsbolag.

”Hos oss tävlar byggherrarna med en idé istället för med ett fullfjädrat förslag. Det gör att fler kan vara med och inte bara de som har ekonomiska muskler.”

Martin Willén, biträdande stadsbyggnadschef, Örebro kommun, i skriften Aktiv markpolitik (SKL, 2016)

Not. 11.
SKL Yttrande till Näringsdepartementet
15.09.25 - <http://skl.se/download/18.16df26f114fdef8cb482fc5d/1443438815376/SKL-15-3653-Investeringsstod-for-anordnande-av-nya-bostader.pdf>





Så löser vi bristen på bostäder

Bostadsbyggande är en del av svensk välfärd. Sveriges kommuner ansvarar för att det finns detaljplanerad mark att bygga på. Men även staten och byggbolagen har ett ansvar för att det byggs tillräckligt många bostäder. För att få fram de 700 000 nya bostäder som behövs, krävs en hel del av alla aktörer. I den här skriften har vi listat det viktigaste: ta bort statliga hinder, effektivisera byggprocessen och förbättra de ekonomiska förutsättningarna.

Genom kommunikationssatsningen #vivassarvälfärden vill vi nyansera bilden av svensk välfärd. Vi vill visa upp och sprida det som är bra, lyfta de utmaningar som finns, bjuda in till dialog och gemensamt göra välfärden ännu bättre. Den här rapporten är en del av denna fyraåriga satsning.

Använd hashtaggen #vivassarvälfärden och följ oss på Facebook/vivassarvalfarden, Twitter @Vivassarvalfard och Instagram vivassarvalfarden

skl.se/vivassarvalfarden

Beställ eller ladda ner på webbutik.skl.se

ISBN: 978-91-7585-407-6



Sveriges
Kommuner
och Landsting

Post: 118 82 Stockholm
Besök: Hornsgatan 20
Telefon: 08-452 70 00
www.skl.se