

# **Bygg mer för fler!**

## **En ESO-rapport om staten, kommunerna och bostadsbyggandet**

Kommentarer

Ann-Sofie Eriksson, SKL

# Rollfördelningen mellan stat och kommun

Rapporten tar upp flera intressanta diskussioner gällande finansiella frågor som berör nybyggnation för hushåll med begränsade resurser.

Några faktorer saknas dock när det gäller statliga restriktioner och krav som kan vara kostnadsdrivande vid nybyggnation:

- Statliga riksintressen - > begränsar tillgången på effektivt byggbar mark
- Svårförutsägbara krav från länsstyrelserna -> ekonomiska osäkerheter
- Skyddsavstånd -> kan innebära att nya bostäder inte kan läggas bredvid befintliga

# Rollfördelningen mellan stat och kommun

"Här kan särskilt nämnas Trafikverket, som i många fall har en nyckelroll genom att skapa förutsättningar för bostadsbyggande med ny transportinfrastruktur."

Trafikverket är en viktig aktör, men som:

- har parallella roller som myndighetsutövare, sakägare/väghållare och avtalspart vilket leder till en särställning.
- kan ställa kostnadsdrivande utformningskrav utan att behöva ta ekonomiska konsekvenser.  
Det drabbar kommuner med sämre marknadsförutsättningar mest.  
De måste ta kostnaderna själva.

# Kommuntyper – svårt att förenkla relevant

	Marknads- förutsättningar	Mark- tillgång	Kommunal- ekonomi	Politiska förutsättningar
Kommuntyp 1	●	●	●	●
Kommuntyp 2	●	⊗	⊗	⊗
Kommuntyp 3	●	⊗	⊗	⊗
Kommuntyp 4	○	●	○	●

Hur många kommuner kan passa in i de fyra kommuntyperna?

många oklara parametrar -> många möjliga alt. Kan det ses som en typ?

Goda marknadsförutsättningar:  
Har nog ofta begränsad marktillgång?  
Lättillgänglig mark är redan bebyggd.  
Kan leda till dyrare byggnation.  
Trolig konflikt med statliga intressen.

# De sex huvudförslagen – förslag 1

## **Förbättra kunskapsunderlaget och utveckla bättre mätinstrument**

Bra förslag att Boverket ska förbättra kunskapsunderlag och utveckla ta fram användbara indikatorer.

SKL är gärna med i ett samarbete.

## De sex huvudförslagen – förslag 2

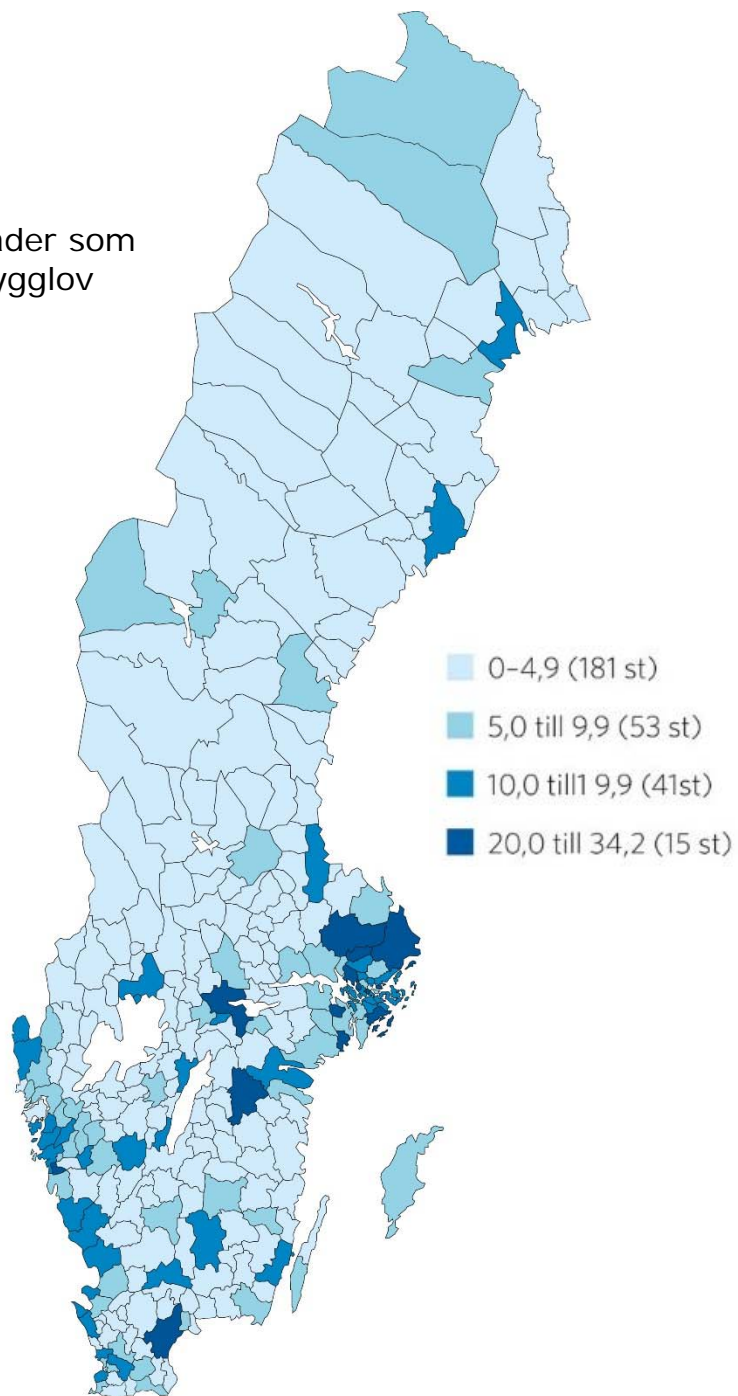
### Kräv att kommunerna planerar för socialt hållbar bostadsförsörjning.

Förslaget kan nog delvis sägas ingå i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar:

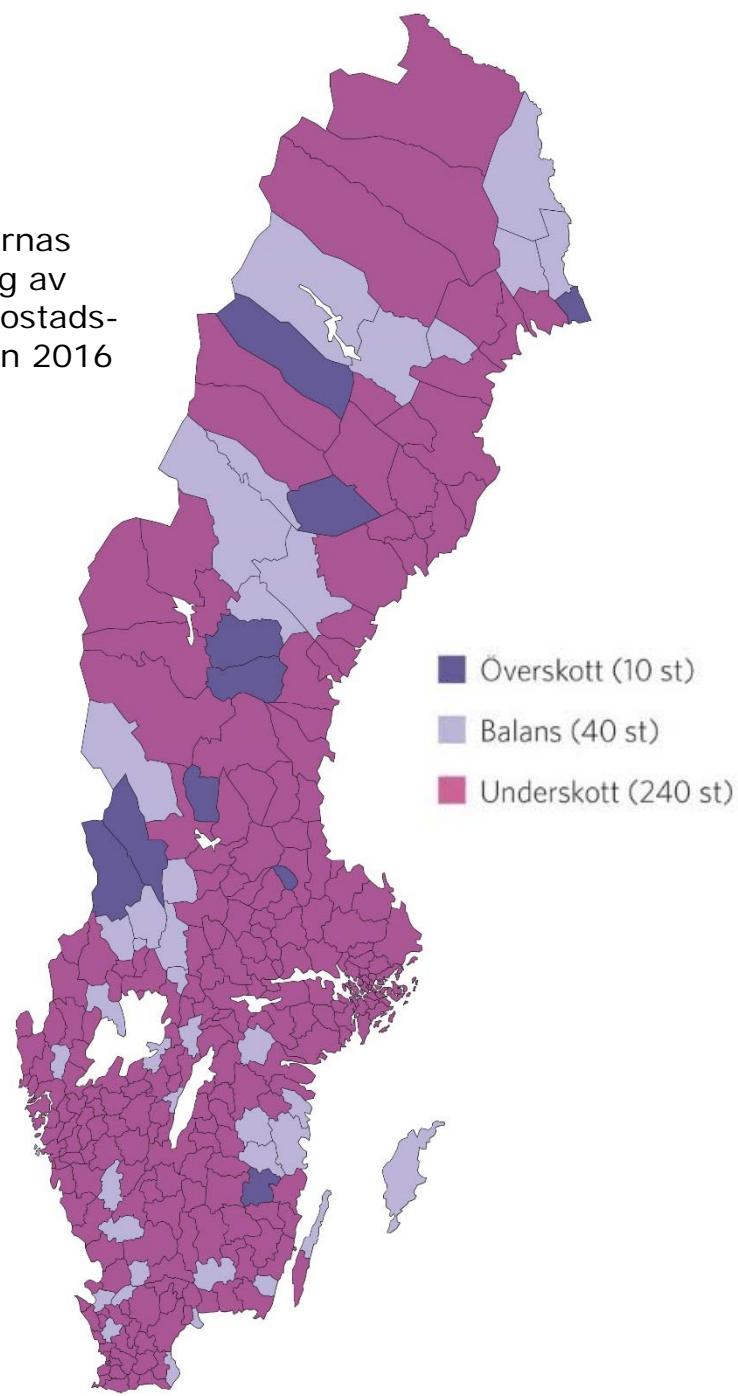
Riktlinjerna ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och kommunens **planerade insatser** för att nå uppsatta mål. Uppgifterna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, **bostadsbehovet för särskilda grupper** och marknadsförutsättningar.

- För att kunna göra rätt analys krävs ett bra kunskapsunderlag – se förslag 1.
- Att ställa krav på leverans är inte möjligt med dagens lagstiftning.

Antal bostäder som beviljats bygglov /1000 inv. 2014-2015



Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden 2016



## De sex huvudförslagen – förslag 3

**Förbättra kommunernas möjlighet att styra målgrupper för nya projekt.**

Frågan om att ge kommunerna möjlighet att **reglera upplåtelseformer** i detaljplan ligger nu i översiktsplaneutredningen. Förslag ska lämnas senast den 15 mars 2018.

Svårt att se hur annan målgruppstyrning ska kunna ske med dagens lagstiftning.



# De sex huvudförslagen – förslag 4

**Ge utökade dispensmöjligheter för projekt som riktar sig till hushåll med låga inkomster**

Viktigt att regler och begränsningar av skyddsvärda områden ses över med målet att möjliggöra lämplig bostadsbebyggelse!

Svårt att se hur man ska kunna hantera dessa frågor som dispenser och hur målgruppen (hushåll med låga inkomster) skulle kunna säkerställas.

# De sex huvudförslagen – förslag 5

**Utveckla stadsmiljöavtalen till att även bli bostadsförsörjningsavtal**

Bra om det är möjligt med stärkt koppling mot bostadsbyggande.  
Dock troligen svårt att styra mot specifika målgrupper.

# De sex huvudförslagen – förslag 6

## Utveckla garantisystemen

Att utveckla system som stärker svaga hushålls möjligheter att kunna hitta bostäder är en både viktig och svår fråga. Om det ska ske via garantier till projekt för specifika målgrupper måste förutsättningarna studeras noggrant.

Att se över system för bostadsbidrag och bostadstillägg kan vara effektivare.

Garantier som fördelar risken så att staten tar ett större ansvar för finansiering på svaga bostadsmarknaden stödjer bostadsbyggande lokalt.

## Övriga förslag

**Det kommunala utjämningsystemet kan behöva justeras, främst så att det blir ekonomiskt fördelaktigt för kommuner med höga inkomster att det flyttar in hushåll med relativt låga inkomster.**

Vi bedömer att den här typen av strategiska tankegångar inte förekommer i landets kommuner.

# Övriga förslag

**Vidare kan det behövas särskilda insatser för att underlätta uthyrning av ägda bostäder.**

Bra om förslag kan tas fram som möjliggör detta utan att öka administrationen hos kommunerna.