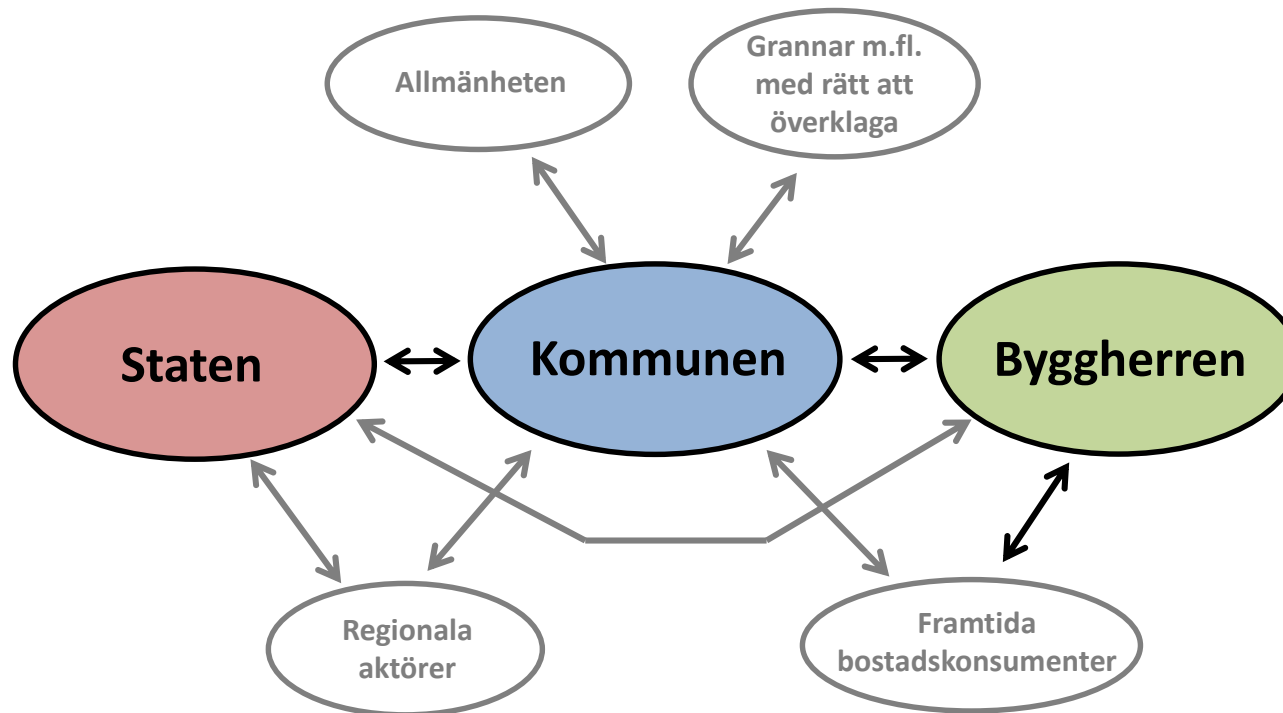


Bygg mer för fler

En ESO-rapport om staten,
kommunerna och bostadsbyggande

Thomas Kalbro
Hans Lind

En inledande notering: Ett komplicerat samordningsproblem



... både externt och internt

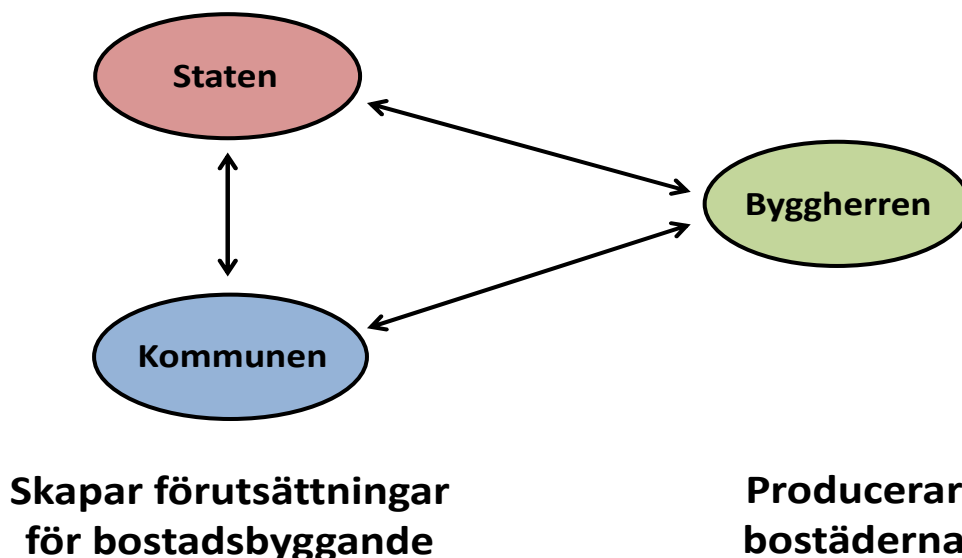
KART OG PLAN, Vol. 77, pp. 54–67, POB 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

Når staten skal samordne seg selv: samordning av statlige innsigelser til kommunale planer

Torill Nyseth og Arild Buanes

Rapportens grundläggande frågeställningar

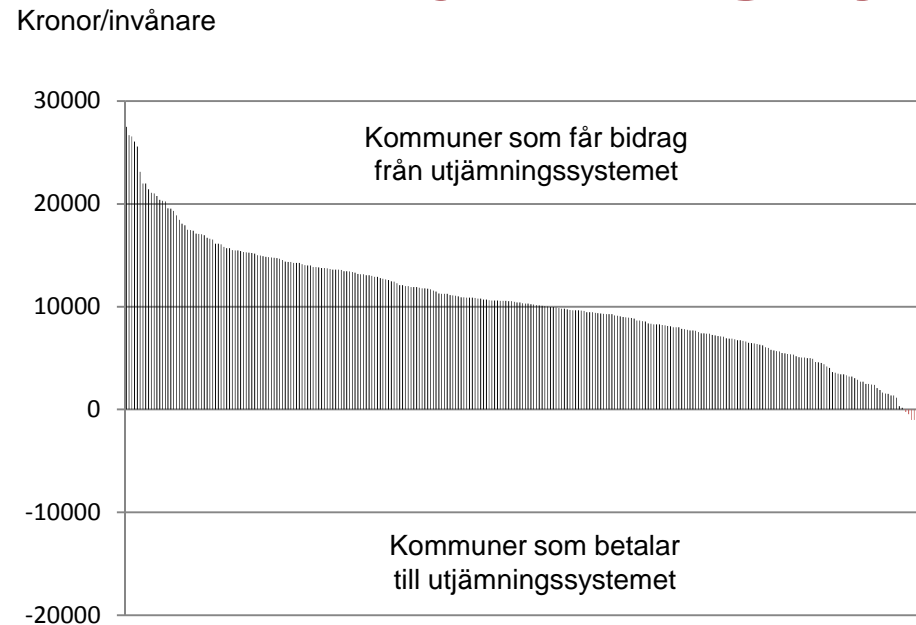
- Vad kan staten göra för att bidra till kommunernas arbete med bostadsförsörjningen?
- Hur kan staten och kommunerna påverka marknaden för att nå olika bostadsbyggnadsmål?



Kommunal exploateringsekonomi?

Typ av kostnad/intäkt	Belastar/tillfaller
Kostnader för kommunala gator, va-system m.m. som är nödvändiga för att genomföra en detaljplan	Kostnad för byggherren
Följdinvesteringar i social och teknisk infrastruktur	Kostnad för kommunen
Kommunal markförsäljning, markanvisning	Intäkt för kommunen

Kommunala utjämningsystemet



- För de flesta kommuner påverkas inte ekonomin nämnvärt av inkomsterna hos inflyttare.
- Dock: För kommuner med höga medelinkomster innebär systemet att det är mer fördelaktigt att det flyttar in personer med höga inkomster.

Statens och kommunens roller

Staten

- **Lagstiftare.**
Plan- och bygglagen,
miljöbalken,
bostadsförsörjningslagen m.m.
- **Rådgivning och tillsyn
över kommunernas
planering.**
"Vetorätt" mot planer i vissa
frågor.
- **Ansvar för infrastruktur,
t.ex. Trafikverket.**

Kommunen

- **Planmyndighet.**
- **Ansvar för teknisk och
social infrastruktur.**
- **Markägare.**
- **Byggherre/allmännyttan.**

Olika styrmedel

Ekonomiska medel

- **Stadsmiljöavtalen**
med stöd till hållbar
transportinfrastruktur
- **Byggbonus till
kommuner**
- **Investeringsbidrag till
hyreslägenheter**
- **Hyres- och
kreditgarantier**
- **Sverige- och
Stockholms-
förhandlingar**

Administrativa medel

- **Olika medel som skapar
förutsättningar för
planering med bostäder
”som många har råd
med”, krav på
kommuner**

Val mellan ekonomiska och administrativa styrmedel?

En svårighet med ekonomiska medel – stöd i olika former – är att bedöma hur stort stödet måste vara för att det ska bli effektivt.

Administrativa medel kan vara både effektivare och mindre kostsamma för staten.

En central utgångspunkt i rapporten

Kommunerna har mycket olika förutsättningar för bostadsbyggande, vad avser

- **marknadsförutsättningar**
- **kommunal ekonomi**
- **markttillgång**
- **politiska förutsättningar**

vilket kräver ”anpassade åtgärder” till olika typer av kommuner

Rapporten resonerar kring fyra kommuntyper

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

- Goda förutsättningar
- Medelgoda förutsättningar
- Sämre förutsättningar
- ⊙ Oklara förutsättningar

Sex huvudförslag

1. Statligt krav på en ”socialt hållbar bostadsförsörjning”

Varje kommun ska ha en trovärdig plan och vidta åtgärder så att hushåll med inkomst under genomsnittet lättare kan hitta bostad i kommunen.

Lättare att acceptera om samma krav ställs på alla.

2. Stärk kommunens möjlighet att styra upplåtelseform och påverka målgrupper i ett projekt

Kan ses som krav på viss andel "affordable housing". Differentierad kvalitet på bostäder inom ett projekt eller rabatterad hyressättning inom delar av projekt.

3. Möjligheter till dispens från regler om det är viktigt för att kunna nå bostadssociala mål

**Rationellt med förbättrade
dispensmöjligheter istället för att ändra
reglerna. Reglerna kan vara rationella i en
situation med minskat behov av
bostadsbyggande**

4. Ekonomiskt stöd till kommuner för att minska specifika hinder

**T.ex. för mer kostsam social eller teknisk
infrastruktur eller markinköp.**

**Stadsmiljöavtalen utvecklas till
bostadsförsörjningsavtal där staten tar andel
av kostnader och risker**

5. Utökade statliga garantier till investerare

Att bygga större mängder bostäder som vänder sig till grupper med inkomster under genomsnittet ökar riskerna. Staten och även kommunen får ta en del av dessa risker.

Sist men inte minst

6. Förbättrad information om hur olika grupper bor och hittar en bostad

Uppdrag till Boverket att utveckla mätsystem och kontinuerligt följa hur grupper med lägre inkomster bor och deras möjlighet att hitta en bostad på marknaden.