

KOMMUNPOLITIKEN OCH BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN



HSB – där möjligheterna bor

RAPPORT
2021-02-10

UPPDRAG 308944, Undersökning om bostadsförsörjning

Titel på rapport: Kommunpolitiken och bostadsförsörjningen

Status: Rapport

Datum: 2021-02-10

MEDVERKANDE

Beställare: HSB Riksförbund

Kontaktperson: Linn Matic

Konsult: Simon Imner

Uppdragsansvarig: Simon Imner

Kvalitetsgranskare: Johan Wahlgren

Uppdragsansvarig: Simon Imner



Datum: 2021-02-10

SAMMANFATTNING

På uppdrag av HSB Riksförbund har Tyréns undersökt hur ledande kommunpolitiker runtom i Sverige ser på bostadsmarknadens utmaningar och på bostadsförsörjningsansvaret i den egna kommunen. För att ta reda på det har en enkät skickats ut till samtliga av landets 290 kommunstyrelseordföranden. I syfte att fånga upp resonemang bortom enkätsvaren har Tyréns genomfört intervjuer per telefon och e-post med ledande politiker i tio utvalda kommuner.

Resultatet från enkäterna och intervjuerna visar att kommunpolitikerna i stor utsträckning har många verktyg som de använder sig av för att lösa bostadsförsörjningen, men att det ramverk och de medel som staten tillhandahåller på flera sätt är otillräckliga. Samtidigt ser kommunpolitikerna att det främst är nationella politiker och myndigheter som sitter på lösningen när det kommer till kommunernas bostadsförsörjning. En slutsats som genomsyrar rapporten är framförallt att den statliga bostadspolitikens behöver vara långsiktig och skapa stabila spelregler för såväl kommunerna som för bostadsmarknadens aktörer.

Det enskilt största statliga stöd som kommunpolitikerna anser att de skulle ha särskild nytta av är ett utvidgat investeringsstöd och förenklade regelverk för bostadsbyggande. Ett särskilt intressant resultat är att hälften av kommunpolitikerna anser att möjligheten för människor att efterfråga bostäder behöver underlättas. Varannan kommunpolitiker anser att ett startlån skulle vara särskilt användbart, samtidigt som mer än var tredje politiker vill underlätta kraven på kreditgivningen och mer än var tionde tror att ett statligt bostadsparande är av särskild nytta.

De fyra främsta hindren för ett ökat bostadsbyggande är enligt kommunpolitikerna lagar och regler som ligger inom den statliga bostadspolitikens rådighet. Över hälften av kommunpolitikerna identifierar regelverken kring strandskydd som det största hindret, vilket följs av riksintressen, överklagandeprocessen och buller.

Sammanfattningsvis belyser rapporten flera viktiga kommunpolitiska perspektiv inom bostadspolitik och bostadsförsörjningen. Trots att staten må ha ålagt kommunerna ansvaret för bostadsförsörjningen pekar rapportens resultat på att kommunpolitikerna i högre utsträckning bör hörsammas för att kommunerna i högre utsträckning ska kunna uppfylla detta ansvar.

Rapporten är författad av Simon Imner på Tyréns avdelning för social och ekonomisk hållbarhet. Uppdraget genomfördes under perioden november 2020 – februari 2021. Uppdragsgivare har varit Linn Matic, samhällspolitisk chef på HSB Riksförbund.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	OM RAPPORTEN	5
2	BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSANSVARET	9
3	UTSATTA GRUPPER PÅ BOSTADSMARKNADEN	11
4	VERKTYG SOM ANVÄNDS IDAG.....	13
5	DE STATLIGA MEDLENS ANVÄNDBARHET	16
6	VAD BEHÖVS FRÅN DEN STATLIGA BOSTADSPOLITIKEN?	17
7	BOSTADSBYGGANDETS STÖRSTA HINDER	22
8	VEM SITTE PÅ LÖSNINGEN?	26
9	VAD KOMMUNERNA VILL GÖRA ÅT SAKEN.....	27
10	AVSLUTANDE REFLEKTIONER.....	28
	BILAGA 1. ENKÄTFRÅGOR.....	29
	BILAGA 2. INTERVJUFRÅGOR	32
	BILAGA 3. INTERVJUER.....	33

1 OM RAPPORTEN

På uppdrag av HSB Riksförbund har Tyréns undersökt hur ledande kommunpolitiker runtom i Sverige ser på bostadsmarknadens utmaningar och på bostadsförsörjningsansvaret i den egna kommunen. För att ta reda på det har en enkät skickats ut till samtliga av landets 290 kommunstyrelseordföranden. I syfte att fånga upp resonemang bortom enkätsvaren har Tyréns genomfört intervjuer per telefon och e-post med ledande partipolitiska företrädare i tio utvalda kommuner.

Några övergripande frågeställningar vilka rapporten har sökt kommunpolitikernas svar på är framförallt:

- Vilka är de största hindren som motverkar en bättre fungerande bostadsmarknad?
- Vilka verktyg saknas för att kunna uppfylla bostadsförsörjningsansvaret?
- Vilken eller vilka aktörer sitter inne på de viktigaste lösningarna? Varför?
- Vad borde göras från statens håll för att skapa bättre förutsättningar?

Syftet med rapporten är att undersöka vad som förenar och skiljer kommunpolitikens perspektiv åt avseende vad den statliga bostadspolitikerna bör omfatta.

1.1 DISPOSITION

Rapporten bygger i huvudsak på resultatet av den genomförda enkätundersökningen och intervjustudien. I avsnitt 1 presenteras metod, svarsfrekvens samt vilka kommunpolitiker som har intervjuats. Avsnitt 2 tar upp kommunpolitikernas syn och tolkning av det egna bostadsförsörjningsansvaret och i vilken utsträckning som de anser att det uppfylls. I avsnitt 3 görs en fördjupning av hur kommunpolitikerna ser på olika gruppers förutsättningar på bostadsmarknaden och vad som skulle kunna underlätta för dessa grupper. I avsnitt 4 presenteras en genomgång av de verktyg som kommunerna har idag för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret, och avsnitt 5 redogör för synen på användbarheten i de statliga verktyg och medel som finns tillgängliga. Avsnitt 6 är mer framåtblickande, och redovisar vad kommunpolitikerna anser att de skulle ha särskild nytta av från den statliga bostadspolitikerna. Därefter följer i avsnitt 7 en genomgång av vad politikerna ser som de största hindren för ett ökat bostadsbyggande. Avsnitt 8 redogör vilka aktörer som kommunpolitikerna anser sitta på lösningen till en förbättrad bostadsförsörjning. I avsnitt 9 sammanställs kommunpolitikernas syn på hur kommunerna själva arbetar för att förbättra bostadsförsörjningen. I det avslutande avsnitt 10 sammanställs några av rapportförfattarens avslutande reflektioner och slutsatser från att ha arbetat med rubricerad rapport.

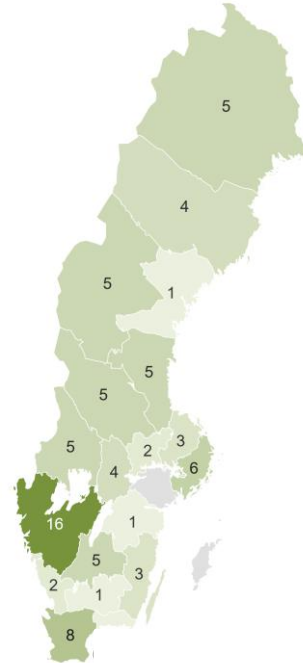
1.2 ENKÄTUNDERSÖKNING

HSB och Tyréns har tillsammans genomfört en enkätundersökning som skickats till kommunstyrelsens ordförande i samtliga 290 kommuner. Enkäten skickades till den officiella e-postadressen till kommunstyrelsens ordförande i respektive kommun, och med möjlighet till vidarebefordring med en unik hyperlänk. Samtliga inkomna svar har varit anonyma med den svarande kommunpolitikerns tillhörande län som enda identifieringsmöjlighet. Tidsperioden då enkäten kunde besvaras var från den 3 november till och med den 7 december 2020.

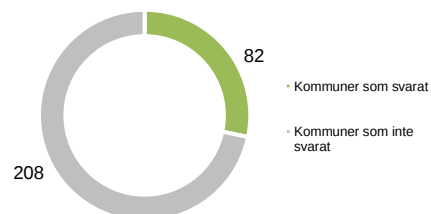
Enkätsvaren har en förhållandevis god geografisk spridning över hela landet sett till det län den svarande kommunpolitikern tillhör. Sett till antal svar per län inkom flest svar, 16 (20 %), från Västra Götalands län, vilket är viktigt att ha med sig vid läsning av resultaten. Södermanlands län och Gotlands län saknar inkomna enkätsvar. Sett till den svarandes befattning var 98,8 procent av de svarande kommunstyrelsens ordförande. En (1) svarande var kommunalråd samt en (1) svarande var ledamot i en facknämnd med ansvar för bostadsförsörjning (1,2% vardera). Enkäten besvarades av 82 kommunpolitiker, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 28 procent. Å ena sidan är svarsfrekvensen att betrakta som något låg sett till de 290 kommunstyrelseordföranden som ombads svara på enkäten. Å andra sidan svarade nästan var tredje tillfrågad politiker. Trots att det är svårt att dra generella slutsatser kring ledande kommunpolitikers utifrån enkätresultatet kan detta till viss del vägas upp av den goda geografiska spridningen bland de svarande.

En annan viktig aspekt är att ett enkätresultat sällan, eller aldrig, perfekt matchar den undersökta populationen. Däremot går det att få en uppfattning om hur nära enkätresultatet ligger genom att beräkna felmarginalen. Felmarginalen talar om i vilken utsträckning enkätresultatet kan förväntas spegla åsikterna i den totala populationen. I denna rapport används en konfidensnivå på 95 procent, vilket med en populationsstorlek på 290 kommunpolitiker och en provgruppsstorlek 82 kommunpolitiker ger en felmarginal på 9 procent. Det innebär att de värden som anges i de ursprungliga enkätsvaren kan skilja $\pm 9\%$, givet att samtliga av de svarande inte har feltolkat den fråga som ställs. Enkätens innehåll bestod av totalt 11 frågor med både flersvarsalternativ och möjlighet till frisvar eller eventuell kommentar, se *bilaga 1*.

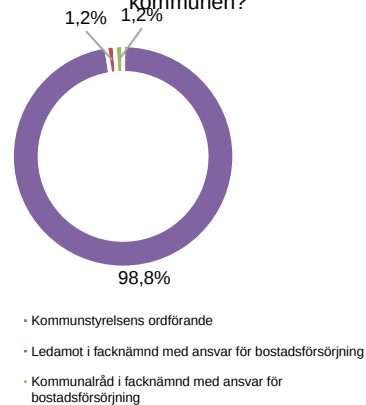
Inom vilket län är du verksam som fötroendevald på kommunnivå?



Antal kommuner som besvarat enkäten



Vilken är din befattning i kommunen?



1.3 INTERVJUUNDERSÖKNING

I syfte att få mer djupgående kunskap bortom enkätsvaren genomfördes intervjuer med ledande politiker i tio utvalda kommuner. Urvalet är baserat på de regioner som HSB finner vara intressanta. Intervjuerna har skett över telefon samt genom mejlkorrespondens. Vid samtliga telefonintervjuer har den intervjuade informerats om uppdragets syfte samt erbjudits möjlighet att korrigera eller komplettera transkriberingen av intervjun innan den lagts in i rapporten.

Intervjuerna har genomförts med semistrukturerad ansats som uppmuntrat till öppna resonemang, *se bilaga 2*. Transkriberingar från samtliga genomförda intervjuer återfinns i *bilaga 3*.

De kommuner som har intervjuats är, i kronologisk ordning, Linköping, Sundsvall, Umeå, Stockholm, Malmö, Örebro, Gävle, Uppsala, Jönköping och Göteborg.



Linköping
Där idéer blir verklighet



**Sundsvalls
kommun**

**UMEÅ
KOMMUN**



**Stockholms
stad**



Malmö stad



ÖREBRO



Gävle kommun



**Uppsala
kommun**



**JÖNKÖPINGS
KOMMUN**



**Göteborgs
Stad**

1.4 INTERVJUPERSONER

LINKÖPINGS KOMMUN



**MUHARREM
DEMIROK**
Ordförande
Samhällsbyggnadsnämnden
Centerpartiet

SUNDSVALLS KOMMUN



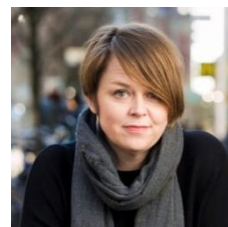
**NIKLAS
SÄWÉN**
Vice ordförande
Kommunstyrelsen
Socialdemokraterna

UMEÅ KOMMUN



**JANET
ÅGREN**
Ordförande
Kommunstyrelsens
planeringsutskott
Socialdemokraterna

MALMÖ STAD



**KATRIN
STJERNFELDT JAMMEH**
Ordförande
Kommunstyrelsen
Socialdemokraterna

ÖREBRO KOMMUN



**KENNETH
HANDBERG**
Ordförande
Kommunstyrelsen
Socialdemokraterna

STOCKHOLMS STAD



**ANNA
KÖNIG JERLMYR**
Ordförande
Kommunstyrelsen,
Moderaterna

GÄVLE KOMMUN



**ÅSA
WIKLUND LÅNG**
Ordförande
Kommunstyrelsen
Socialdemokraterna

UPPSALA KOMMUN



**ERIK
PELLING**
Ordförande
Kommunstyrelsen
Socialdemokraterna

JÖNKÖPINGS KOMMUN



**ANDERS
SAMUELSSON**
Ordförande
Stadsbyggnadsnämnden
Centerpartiet

GÖTEBORGS STAD



**HAMPUS
MAGNUSSON**
Ordförande
Byggnadsnämnden
Moderaterna

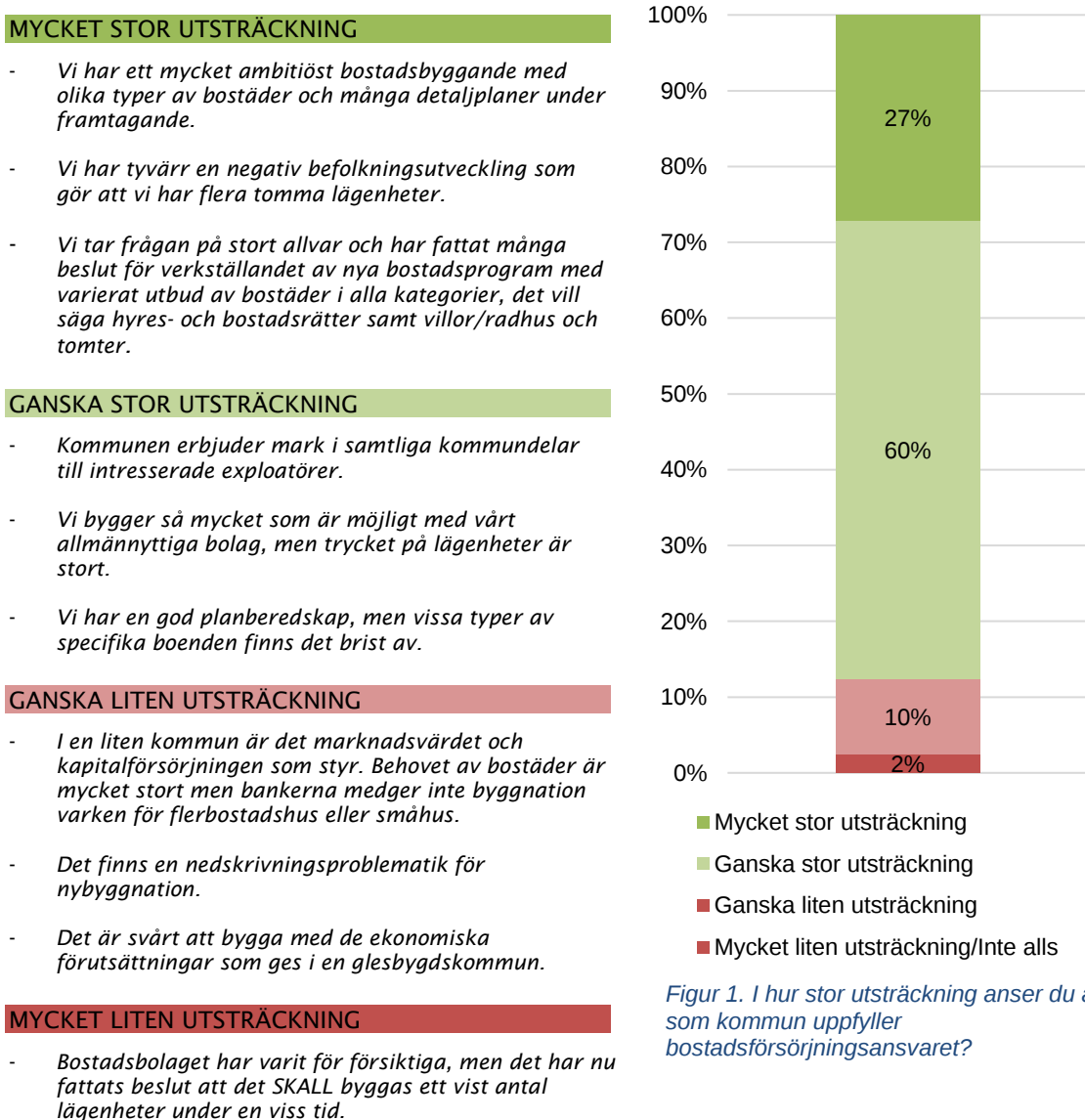
BILDKÄLLOR

Muharrem Demirok (<https://www.linkoping.se/kontakt/kontaktkort/politiker/muharrem-demirok-c/>)
 Niklas Sävén (Foto: Jan Röhländer, www.sundsvall.se)
 Janet Ågren (www.umea.se/kommunochpolitik/organisation/kommunalradkommunledning)
 Katrin Stjernfeldt Jammeh (Foto: Jens Ohlsson, <http://ny.socialdemokraternamalmo.se/fortroendevalda/>)
 Kenneth Handberg (www.socialdemokraternaorebro.se/kontakta-oss/kommunalradskansliet/)
 Anna König Jerlmyr (www.moderaterna.se/pressbilder/224)
 Åsa Wiklund Lång (Foto: Veronica Thuresson, www.gavle.se)
 Erik Pelling (<https://www.uppsala.se/kommun-och-politik/person/erik-pelling/>)
 Anders Samuelsson (www.mynewsdesk.com/se/jonkopings_kommun/contact_people/72718)
 Hampus Magnusson (www.mynewsdesk.com/se/goteborgsstad)

2 BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSANSVARET

Ansvaret för bostadsförsörjningen är primärt uppdelat mellan statlig och kommunal nivå. Staten ansvarar för de rättsliga förutsättningarna och ska även se till att det finns förutsättningar att finansiera bostadsbyggande och ombyggnad. Kommunerna ansvarar för själva planeringen och genomförandet av bostadsförsörjningen. Kommunen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och på olika sätt främja att ändamålsenliga åtgärder vidtas. Kommunernas generella ansvar enligt bostadsförsörjningslagen medför inte någon ovillkorlig rätt till bostad för alla men för vissa grupper finns en lagstadgad rätt till bostad.

Figur 1 redovisar i vilken utsträckning som de svarande anser att den egna kommunen uppfyller bostadsförsörjningsansvaret. 49 kommunpolitiker anser att de i ganska stor utsträckning uppfyller sitt ansvar och 22 kommunpolitiker anser att de gör motsvarande i mycket stor utsträckning. 8 kommuner anser att de uppfyller bostadsförsörjningsansvaret i ganska liten utsträckning och 2 kommuner att det sker i mycket liten utsträckning eller inte alls. I enkätfrågan fanns en möjlighet för den svarande kommunpolitikern att motivera sitt svar. Nedan följer några särskilt intressanta motiveringar, fördelat efter svarsalternativen.



Figur 1. I hur stor utsträckning anser du att ni som kommun uppfyller bostadsförsörjningsansvaret?



Janet Ågren
Socialdemokraterna
Umeå kommun

Vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden?

Situationen på bostadsmarknaden i Umeå påminner en del om den i större städer och på universitetsorter. Vi saknar balans på bostadsmarknaden och det behöver därför byggas fler bostäder. I syfte att ta tag i utmaningarna har vår samhällsbyggnadsförvaltning tagit fram en handlingsplan för ett ökat bostadsbyggande. Vi ser att vi först och främst kan påverka nyproduktionen, till exempel genom att föra en aktiv markpolitik och genom att se till att vi har en stabil planreserv.

Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

Vi har en förmån i och med att vi är en tillväxtkommun och har många aktörer som vill bygga här. Vi sätter höga mål för att bygga fler bostäder i kommunen, och vi står oss förhållandevis väl i en nationell jämförelse, men vi vill bygga mer!



Niklas Säwén
Socialdemokraterna
Sundsvalls kommun

Vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden?

Den största utmaningen för oss är att det är svårt för samhällsplaneringen att styra. Det är allt för lätt att hamna i klorna på byggherrarna. Det är även svårt att få till nyproduktion utanför stadskärnan samt på våra serviceorter.

Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

Under väldigt många år hade vi ett lågt byggande i Sundsvall. Då fick man vara tacksam över det lilla intresset som fanns för att bygga, och kommunen anpassade sig en del efter privata fastighetsägare. Efter nära 20 år av låg byggtakt kom bostadsbyggandet igång på riktigt under 2013 - 2014. Allmännyttan behövde gå före och börja bygga, då hängde privata marknaden på. Det har skapat en bättre helhetssituation för oss, och har bland annat inneburit att vi har kunnat se till att det byggs en större andel hyresrätter i Sundsvall.



Kenneth Handberg
Socialdemokraterna
Örebro kommun

Vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden?

Det stora problemet på bostadsmarknaden idag är att de som har det största behovet sällan kan betala vad det kostar att få tillgång till en bostad, mycket på grund av att det kostar så mycket att bygga. För att möta behovet hos de som inte kan efterfråga arbetar vi med olika koncept för att hålla nere produktionskostnader, till exempel genom ett samarbete vi har med BoTrygg.

Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

Örebro skiljer sig lite från genomsnittskommunen då vi har haft en jämförelsevis högre byggtakt än andra. Jag tror att mycket av framgångarna kopplat till markpolitiken och planprocessen bottnar i vårt arbetssätt med *Örebromodellen*. I Örebro har vi haft goda förutsättningar att bygga bostäder och även en marknad som ställt om till att göra just det.

3 UTSATTA GRUPPER PÅ BOSTADSMARKNADEN

De förutsättningar som råder på bostadsmarknaden påverkar människors möjlighet att få en bostad som motsvarar deras behov. En bostadsmarknad som inte är i balans kan därför slå hårt mot grupper som av olika anledningar har en svag ställning på bostadsmarknaden jämte andra grupper. En svag ställning på bostadsmarknaden beror vanligtvis på att en person saknar den kötid, fasta inkomst eller de referenser som behövs för att kunna efterfråga en bostad. Att uppfylla bostadsförsörjningslagens mål att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder ställer höga krav på framförallt kommunen men även på många andra aktörer. Kommunens planering för bostadsförsörjning baseras på bedömningar av vilka förändringar som behövs i det befintliga bostadsbeståndet utifrån hur demografi, behov, efterfrågan och preferenser hos befolkningen förändras över tid. Det handlar också om att tillskansa sig kunskap om hur olika hushåll bor idag.

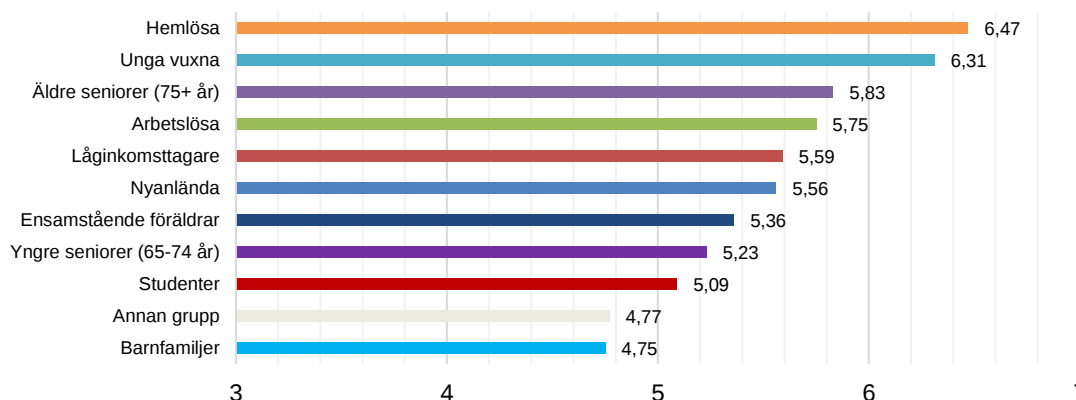
I enkäten ombads kommunpolitikerna att utifrån en skala 1 till 10 bedöma vilken eller vilka grupper på bostadsmarknaden i kommunen som har svårt att hitta en bostad efter behov, där siffran 1 motsvarar att gruppen inte har några svårigheter alls och siffran 10 motsvarar att gruppen har mycket stora svårigheter. Figur 2 visar en tabell över hur kommunpolitikerna har rangordnat svårigheterna för olika grupper som kan antas ha svårigheter på bostadsmarknaden. Antalet politiker som rangordnat en specifik grupp mellan 1 – 3 har markerats i grön färg (små/inga problem), 4 – 6 har markerats i orange (vissa problem) och 7 – 10 har markerats i röd färg (stora problem).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Unga vuxna	5	2	9	6	6	6	13	13	9	9
Studenter	10	4	12	10	11	6	4	6	9	5
Äldre seniorer (75+)	4	8	7	6	7	12	9	11	8	6
Yngre seniorer (65-74)	5	12	7	14	10	2	4	7	9	7
Barnfamiljer	3	10	13	19	5	4	11	8	2	2
Ensamstående föräldrar	3	5	9	11	11	9	11	10	3	2
Nyanlända	5	8	12	6	10	6	4	14	8	6
Låginkomsttagare	4	6	12	10	8	6	9	12	5	7
Hemlösa	8	9	3	1	6	4	7	6	8	21
Arbetslösa	3	5	7	9	12	7	11	13	6	3
Annan grupp	6	2	2	1	5	2	3	2	0	3

Figur 2. Vilken eller vilka grupper på bostadsmarknaden i er kommun har svårast att hitta en bostad efter behov?

I sammanställningen ovan visas en stor bredd i synen på de olika utvalda gruppernas förutsättningar på bostadsmarknaden. Flest antal politiker identifierar gruppen hemlösa som den mest utsatta gruppen, men även gruppen *unga* hamnar högt i rangordningen. Resultatet från Figur 2 kan tydliggöras än mer, vilket framgår av Figur 3 som visar medelvärdet för respektive grupp. Även här framträder det att *hemlösa* i genomsnitt har störst svårigheter enligt de svarande politikerna, följt av unga vuxna och äldre seniorer.

Vilken eller vilka grupper på bostadsmarknaden i er kommun har svårast att hitta en bostad efter behov? (Medelvärde)



Figur 3. Vilken eller vilka grupper på bostadsmarknaden i er kommun har svårast att hitta en bostad efter behov? (Medelvärde, rangordnat fallande från högsta till lägsta).

I enkätfrågan fanns möjlighet för kommunpolitikerna att motivera sina svar. Nedan följer ett urval av några intressanta motiveringar.

- *Vi bygger för nya skattebetalare.*
- *Det är svårt att rangordna när det råder generell bostadsbrist.*
- *Låginkomsttagare med många barn.*
- *Det finns ett akut behov av bostäder som kan efterfrågas av hushåll som separerar.*
- *Det stora problemet är att finna en bostad kopplat till sin inkomstnivå, vilket slår lite olika för olika grupper.*



Muharrem Demirok
Centerpartiet
Linköpings kommun

**Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden?
Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?**

Mest utsatta är de som inte kan efterfråga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden på grund av att de är beroende av offentligt stöd eller saknar arbete. Det är ett stort problem när egenförsörjning blir hämmande. En annan viktig grupp som ofta glöms bort är de som är på väg att bilda familj men hindras av att de inte hittar en bostad som matchar deras preferenser, framförallt när det kommer till småhus. Det kan vara så att man har en bra ekonomi och ett tryggt jobb men ändå inte kan låna till ett bostadsköp. Effekten av detta är att linköpingsborna byter bostadsort till grannkommunerna. Men den här frågan är så klart tvädelad. Vi följer Stockholm, Göteborg och Malmös arbete med lokala arbetsmarknadsregioner, där vi själva ligger lite efter i detta synsätt. Jag ser det som ett politiskt misslyckande om människor tvingas flytta från sin hemkommun.

I Linköping har vi lanserat vad vi kallar för en modern egnahemsrörelse. Jag tror att vi kan inspireras och återuppliva den första egnahemsrörelsen. Vi måste ta fasta på att många människor efterfrågar ett stadsnära småhus med närservice, och med hjälp av marktilldelning och kommunens planverktyg är det möjligt.



Katrin Stjernfeldt Jammeh
Socialdemokraterna
Malmö stad

**Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden?
Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?**

Det är grupper med låga inkomster som har det allra tuffast på bostadsmarknaden, ofta rör det sig om unga, nyanlända och ensamstående med barn.

Det som behövs är en kombination av bosociala åtgärder och en hög byggtakt av prisvärda bostäder som tillförs under en längre period. Detta behöver kombineras med arbetsmarknadspolitiska åtgärder för de personer som också har svårt att etablera sig på arbetsmarknaden.

4 VERKTYG SOM ANVÄNDS IDAG

Kommunerna har många verktyg och styrmedel som de kan använda sig av i syfte att skapa en hållbar bostadsförsörjning. I och med **det kommunala planmonopolet** bestämmer kommunen hur mark skall användas och bebyggas inom kommunens gränser. De flesta kommuner har ett **allmännyttigt bostadsbolag** med vilket de kan verka för ett ökat utbud av nyproducerade bostäder. Allmännyttan kan även användas som ett verktyg för att förändra sammansättningen av det sammantagna utbudet av bostäder i kommunen.

Förutsatt att kommunen äger marken kan den genom villkor i ett **markanvisningsavtal** styra inriktningen på bostadsbyggandet, till exempel när det gäller bostädernas upplåtelseform eller storlek. Man kan också styra mot ekonomiskt överkomliga bostäder eller få tillgång till bostäder för kommunal förmedling, samt arbeta med strategiska markförvärv i beredskapssyfte för framtida exploatering. Genom en **bostadsförmedling** kan kommunen underlätta för bostadssökande att få tag i en bostad. En bostadsförmedling är en form av serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka principer för förmedling som ska gälla.

Ett annat verktyg är **kommunala hyresgarantier**, vilket är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person. Kommunerna har möjlighet att arbeta med **sociala kontrakt** i syfte att underlätta för de människor som står allra längst från bostadsmarknaden. De flesta kommuner har möjlighet att tillhandahålla tillfälliga bostäder för hushåll som står utan bostad och som av olika skäl inte kan få någon ny bostad på egna meriter. Det förekommer olika benämningar och en del kommuner har flera olika varianter. Detta kan också kallas för kommunala kontrakt, träningslägenheter, försökslägenheter, provboende, eller övergångsboende. Utöver detta kan kommunen även ge **ekonomiskt stöd till enskilda hushåll** för att de ska kunna skaffa eller inneha en bostad, samt i allmänhet främja nya och **innovativa boendeformer**.



Janet Ågren
Socialdemokraterna
Umeå kommun

Vilka aktörer har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver de för att kunna bidra bättre?

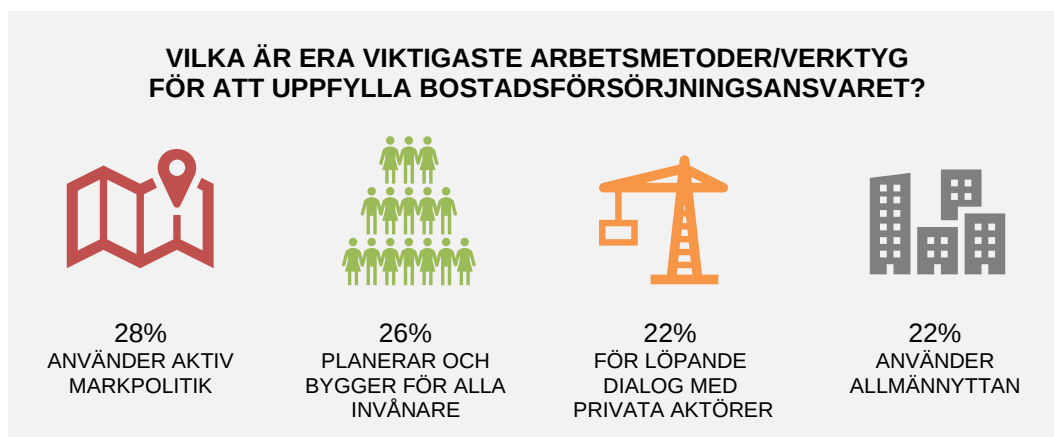
Vi behöver skapa förutsättningar för att bygga i kommunen, och här är det ett ömsesidigt beroende mellan alla inblandade aktörer, samt att det finns en fungerande finansiering. Det är en mycket viktig grundförutsättning för att skapa fler bostäder. Om bostäder ska byggas måste investeringsviljan finnas. Här arbetar vi som kommun med att kommunicera till investerare vad vi vill med samhällsplaneringen och hur vi tänker kring den framtida utvecklingen.



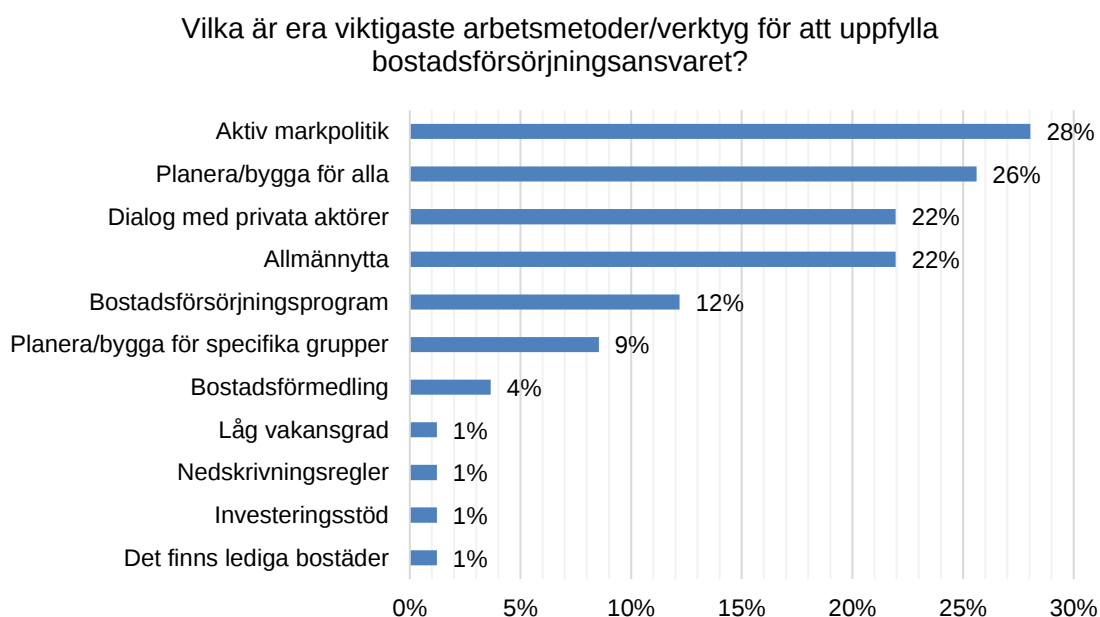
Erik Pelling
Socialdemokraterna
Uppsala kommun

Vilka aktörer har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver de för att kunna bidra bättre?

Ansvarsfördelningen är något otydlig. Men det är många parter inblandade om alla måste göra lite mer, ingen sitter själv på lösningen. Också mycket tveksamt om de verktyg som finns är tillräckligt för att alla ska kunna bo bra.



I enkäten ombads kommunpolitikerna svara fritt på frågan om vilka som är de viktigaste arbetsmetoder och verktyg som kommunen har för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret. Figur 4 visar en sammanställning av frisvaren baserat på en kategorisering av vad som tas upp i svaret. Sammantaget lyfter nära var tredje svar den nyckelroll som en aktiv markpolitik har. Att kommunen planerar och bygger för alla grupper lyfts av lite mer än var fjärde svarande. Värt att notera här är att svaren visar vad kommunpolitikerna lyfter fram som de *viktigaste* verktygen och att det därmed inte behöver betyda att de utesluter andra verktyg.



Figur 4. Vilka är de viktigaste arbetsmetoder/verktyg som ni använder er av idag för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret? (Frisvar).



Anders Samuelsson
Centerpartiet
Jönköpings kommun

Vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

Den grupp som har det svårast på bostadsmarknaden är framförallt de som inte har en privatekonomi som klarar att efterfråga en bostad. Det gäller även de grupper som har försörjningsstöd. Vi har arbetat mycket med gruppen som har försörjningsstöd genom vår allmännytta, och vi för även dialog med privata aktörer här.

En annan grupp med stor utsatthet är flyktingar. När flyktingmottagandet var stort arbetade vi genom våra förvaltningar för att bygga flyktingbostäder i utkanterna av staden, bostäder som senare kan användas till andra grupper.

Ytterligare en svår grupp här är utlandsstudenter, vilka efterfrågar studentbostäder. Ett viktigt medel för att lösa situationen för dessa grupper är att bygga billigare bostäder, vilket vi främst kan påverka genom markrådigheten eftersom vi inte direkt kan påverka marknaden här.



Hampus Magnusson
Moderaterna
Göteborgs stad

Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

Några grupper som har särskilt svårt att tillgodose sina behov på bostadsmarknaden är exempelvis hushåll med låga inkomster eller betalningsanmärkningar, svagt kontaktnät eller de som nyligen flyttat till Göteborg eller som skulle vilja göra det. Här behövs det olika typer av insatser för de människor som av olika anledningar inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden eller som på grund av bostadsbristen lever i olika former av utanförskap.

Det behövs även, förutom ett bostadsbyggande som motsvarar behoven, en välfungerande arbetsmarknad där det finns förutsättningar för fler människors egenförsörjning. Det skulle givetvis underlätta för dessa grupper om trycket från hushåll med låga eller inga inkomster alls inte ökade och därför driver Moderaterna linjen på riksnivå att migrationen till Sverige måste minskas ner till väsentligt lägre nivåer än den ligger på idag.

Vi vill även avskaffa EBO-lagen för att bättre kunna förutse hur många som kommer till Göteborg. För dessa grupper är det av vikt att det produceras prisvärda bostäder och där finns det flera bra exempel med konceptet att bygga vidare på. Vi tror även på att modeller med hyrköp kan vara en bra väg för att ge fler resurssvaga hushåll möjligheten att kunna äga sitt boende. Vidare vill vi ge alla studenter möjligheten att söka ett tilläggs lån för bostad för att på så vis få igång byggnationen av studentbostäder.

5 DE STATLIGA MEDLENS ANVÄNDBARHET

Bostadsmarknaden påverkas som sagt av ett stort antal styrmedel från många olika politikområden. Många av dessa styrmedel har som syfte att stimulera bostadsbyggande, skapa arbetstillfällen, förbättra konkurrens, underlätta vissa gruppers förutsättningar eller helt enkelt för att få in skatteintäkter.

Syftet med regeringens politikområde för bostäder och samhällsplanering är att tillskapa en välfungerande bostadsmarknad och finansiering av bostäder, samt hur man planerar och utformar miljöer och byggnader. Politikområdet omfattar bostadsmarknad, lantmäteri, samhällsplanering och byggande.

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmåteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.



I enkäten ombads kommunpolitikerna svara på frågan vilka statliga stöd eller regeländringar som de har haft särskild nytta av för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret. 38 procent svarade att de hade haft nytta av det statliga investeringsstödet för nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad till bostäder i flerbostadshus och småhus som upplåts med hyresrätt. Stödet infördes 2017 och har därefter genomgått vissa förändringar av utformningen och där de nu gällande villkoren trädde i kraft i februari 2020. 59 procent svarade att de inte haft särskild nytta av något stöd över huvud taget. Resterande 3 procent ansåg att stödet till byggande av boende för äldre var av särskild nytta.



Åsa Wiklund Lång
Socialdemokraterna
Gävle kommun

Vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

I Gävle är det personer utan förstahandskontrakt i allmännyttan, personer utan kapital eller köpoäng för att kunna skapa sig en bostadskarriär samt äldre, främst på landsbygden.

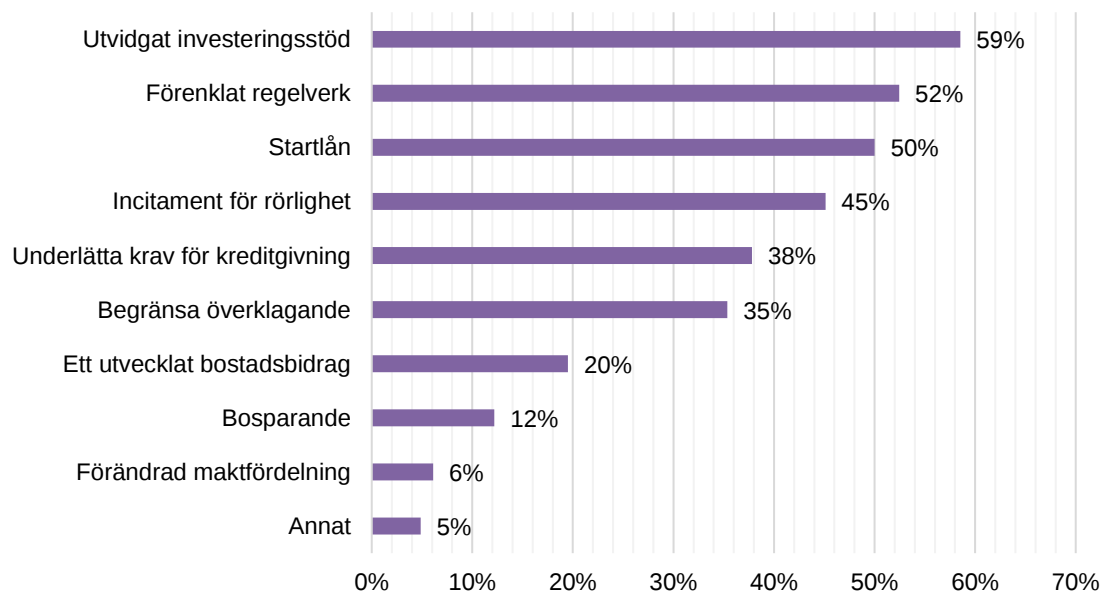
Ett stärkt bostadsbidrag skulle underlätta för alla tre grupperna att ha en ekonomisk bas i sitt boende. En förändring av Allbolagen eller annat statligt stödsystem skulle underlätta för landsbygden och skulle med fördel kunna stärka det allmännyttiga uppdraget.

6 VAD BEHÖVS FRÅN DEN STATLIGA BOSTADSPOLITIKEN?

Den bostadspolitiska debatten innehåller många olika lösningsförslag som syftar till att påverka de förhållanden som råder på bostadsmarknaden på nationell, regional och lokal nivå. I enkäten ombads kommunpolitikerna att ge sina perspektiv på vilka av de vanligast förekommande bostadspolitiska förslagen som de skulle ha särskild nytta av.

Störst andel av kommunpolitikerna, 59 procent, anser sig ha nytta av ett utvidgat statligt investeringsstöd för byggande av hyresrätter. Den nästa största nyttan har förenklingar i regelverk kring nyproduktion av bostäder, så som plan- och bygglagen, miljöbalken eller Boverkets byggregler. Hälften av kommunpolitikerna, 50 procent, anser att ett startlån för förstagångsköpare, vilket innebär ett lägre krav på kontantinsats, är särskilt nyttigt. Minst nytta anser kommunpolitikerna att en förändrad maktfördelning mellan kommun, region och stat ha, såsom en regionalisering av bostadsförsörjningen.

Vilka statliga stöd eller verktyg skulle ni ha särskild nytta av?



Figur 5. Vilka verktyg, stöd samt lag- eller regeländringar skulle kunna förbättra din kommuns uppfyllelse av bostadsförsörjningsansvaret? (Flersvar).



Niklas Säwén
Socialdemokraterna
Sundsvalls kommun

Vad behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Jag tror att man från statligt håll rent lagstiftnings mässigt behöver titta på förutsättningarna för allmännyttan. Här behöver man även fundera på en lösning för banker som inte ger lån till bostadsbyggande på vissa orter. Ett intressant verktyg att titta vidare på är förutsättningar för statliga lån till bostadsbyggande.



Hampus Magnusson
Moderaterna
Göteborgs stad

Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

För att bli av med ytterligare onödiga hinder för ett ökat bostadsbyggande skulle det behövas en bred översyn av de samlade nationella regelverken i syfte att skapa snabbare beslutsprocesser, öka flexibiliteten och minska produktionskostnaderna.



Katrin Stjernfeldt Jammeh
Socialdemokraterna
Malmö stad

Vad behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Principiellt behöver staten träda in som en tydligare aktör på bostadssektorn. Marknaden kan inte ensamt lösa situationen för alla, det offentliga behöver ta ett större ansvar. Därför behöver staten åter se bostaden som en social rättighet och en central del av välfärden. Fler åtgärder behövs för att sänka trösklarna in på bostadsmarknaden. Det kan till exempel handla om att:

- Staten behöver skapa likvärdiga villkor för hyrt och ägt boende. Idag missgynnas det hyrda boendet kraftigt.
- Underlätta för personer med normala inkomster att också kunna träda in på den ägda marknaden.
- Höja och uppdatera bostadsbidraget för att passa dagens verklighet.
- Se till att fastighetsägare som mottar offentligt stöd, såsom investeringsstöd, inte kan neka personer boende mot bakgrund av inkomsttyp, så som försörjningsstöd eller bostadsbidrag.
- Fortsätta med det statliga investeringsstödet för prisvärda bostäder under flera år framöver för att stimulera fortsatt hög byggtakt och tillkomsten av prisvärda bostäder.
- Åtgärder för att stoppa spekulativa inslag på bostadsmarknaden, till exempel genom att hejda fenomenet med konceptöveringar, så att det äldre billigare beståndet inte renoveras bort.

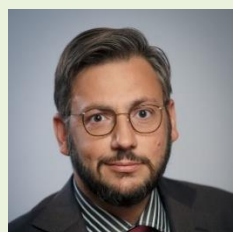


Anna König Jerlmyr
Moderaterna
Stockholms stad

Vad behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Ett par av de största handlar om de många nationella regelverken som påverkar tillgången till byggbar mark och därmed möjligheten att bygga både fler och billigare bostäder.

Jag skulle gärna se att vi i Stockholm kunde få göra vissa undantag från dessa regler. Men det handlar också om överprövande instansers handläggningstider som är alltför utdragna, liksom de allt hårdare kreditrestriktionerna som påverkar såväl byggbranschens investeringsvilja som enskilda människors möjligheter att efterfråga bostäder.



Muharrem Demirok
Centerpartiet
Linköpings kommun

Vad behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Egentligen har vi som kommun de verktyg som vi behöver. Vad vi behöver från staten handlar om den makroekonomiska biten, framförallt när det kommer till skattesystemets utformning och långsiktigt hållbar bostadsfinansiering. Vad jag skulle önska är att staten sätter ned foten och tydliggör vilka spelregler som gäller för de kommande 20 åren, till exempel hur man ser på framtiden för ränteavdrag, amorteringskrav och fastighetsskatt.

En annan viktig fråga att se över är systemet för överklagandeprocessen. Sen behöver staten och myndigheternas kommunikation förbättras så att de talar med enad röst. Som kommun hamnar vi lätt i kläm om Boverket och Naturvårdsverket landar i helt olika slutsatser i frågor om bostadsbyggande, till exempel i frågan om stadsmiljöavtal.



Åsa Wiklund Lång
Socialdemokraterna
Gävle kommun

Vad behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Jag vill se en förändring av Allbolagen för att gynna byggande på landsbygd och göra det möjligt att ta ansvar för bostadsförsörjningsuppdraget på riktigt. Vi behöver även bibehålla och förstärka systemet med bostadssubventionerna samt stärka bostadsbidraget.



Anders Samuelsson
Centerpartiet
Jönköpings kommun

Vad behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Jag vill ha tre saker: Tydlighet. Långsiktighet. Snabbhet. Vi vill ha aktörer som bygger oavsett konjunkturläge. Men stimulanser som investeringsstödet för hyresrätter skapar en ryckighet. Just investeringsstödet effekt märktes av i slutet av 2019, då produktionen avstannade när många väntade på besked huruvida de fick ta del av subventionen. Vi har många bostadsbyggare som väntar på att sätta igång, men som fortfarande väntar på besked om stödet beviljas. Den genomsnittliga handläggningstiden hos Boverket är nio månader.



Erik Pelling
Socialdemokraterna
Uppsala kommun

Vad behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Det statliga investeringsstödet för byggande av hyresrätter premierar idag små bostäder. I Uppsala ser vi ett behov av hyresrätter med relativt lägre boendekostnad för barnfamiljer och ensamstående med barn i behov av större bostäder. Det vore värdefullt om staten inte styrde lägenhetsstorlek.

Dagens system för hyresgarantier som berättigar till statligt stöd skulle med fördel kunna hanteras helt av staten och därtill ställas ut som en förhandsgaranti när bostadssökande ska söka hyresrätt. Då kan staten bli borgenär och den sökande kunna få ett hyreskontrakt även om den saknar fast anställning, har betalningsanmärkning eller liknande.

Bostadsbidraget går idag till unga och barnfamiljer samt bostadstillägg för äldre. Vi vet att det är fler målgrupper som är i behov av bostadsbidrag och andra som skulle behöva ett höjt bidragsbelopp för att klara av boendekostnaderna.

Uppsala Bostadsförmedling förmedlar bostäder i turordning efter kötid. Merparten är ordinarie bostäder. Därtill förmedlas även studentbostäder, ungdomsbostäder, trygghetsbostäder, seniorbostäder och kollektivboende. För de särskilda bostäderna gäller, förutom kötid, särskilda kriterier som till exempel ålder. Ju lägre hyra en bostad har desto längre kötid krävs. För att hushåll i behov av en lägre hyra ska kunna få tillträde till de billigare hyresrätterna vore det värdefullt om staten kunde visa på möjliga vägar framåt och konkretisera vad som är möjligt enligt lag. Om staten visar vägen underlättar det för kommuner att välja väg och undersöka olika förmedlingsprinciper.

Med bankernas krav på 15% kapitalinsats för att få bostadslån är det många hushåll som inte får tillträde till den marknaden. Här skulle staten kunna underlätta genom tex subventionerat bospärande eller annat system som underlättar inträdet.

För att underlätta för äldre att bo bra i en befintlig bostad skulle ett återinförande av det statliga stödet för att tillgänglighetsinventera bostadsbeståndet vara vällovligt.



Kenneth Handberg
 Socialdemokraterna
 Örebro kommun

Vad behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Jag minns att staten redan på Mats Odells tid som bostadsminister jobbade mycket med att sänka byggkostnaderna, men trots att lång tid har gått har vi fortfarande inte märkt av effekten av det. Jag är övertygad om att man behöver fokusera på detta ännu mer. Investeringsstödet gör skillnad för oss, och det är ett alternativ så länge skattepolitiken inte reformeras. Sen har vi regelverken för plan- och byggprocessen. Här måste branschen själva ta ansvar för att kommunicera till oss politiker vilka regleringar som inte tillför värden som motsvarar de kostnadsdrivande effekter de medför.



Janet Ågren
 Socialdemokraterna
 Umeå kommun

Vad behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

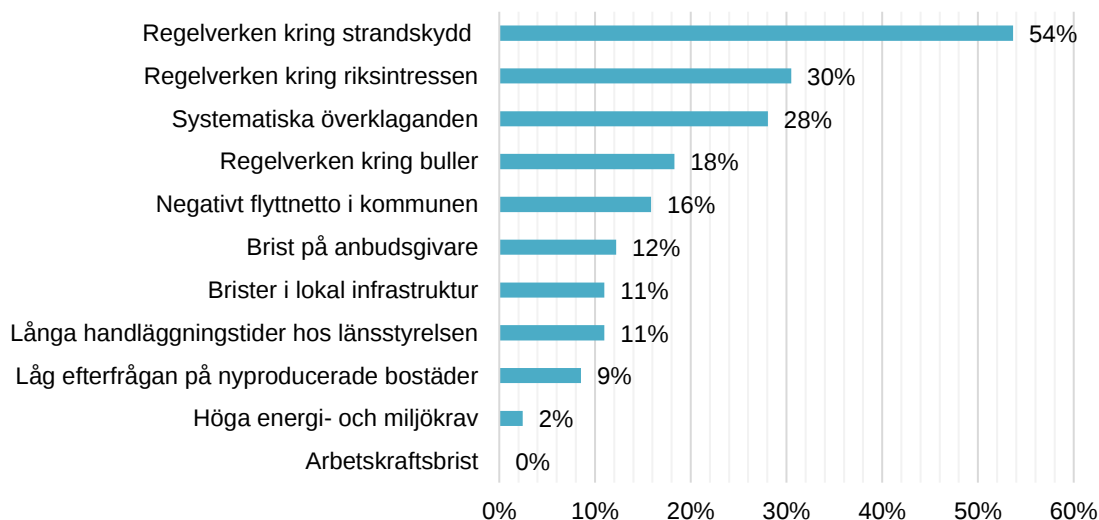
Det behövs ett helhetsgrepp för att se över bostadspolitiken regelverk, bland annat kopplat till investeringsstöd och överklagandeprocessen.

7 BOSTADSBYGGANDETS STÖRSTA HINDER

För att ett samhälle ska fungera väl behövs ett utbud av bostäder som passar människors behov och efterfrågan. Det kan röra sig om olika grupper med olika preferenser och förutsättningar, så som unga som ska flytta från föräldrahemmet, boendemiljöer som passar barnfamiljer och boendeformer som är anpassade till äldre. Kommunerna ansvarar förvisso för bostadsförsörjningen, men förutsättningarna för att göra detta påverkas av många aktörers beteende. Även vilka lagar, regler och andra krav som sätter ramen för spelreglerna påverkar.

I enkäten svarade kommunpolitikerna på frågan om vad som är det största hindren för bostadsbyggande i just deras kommun, se Figur 6. En majoritet av kommunpolitikerna, 54 procent, identifierar regelverken kring strandskydd som det största hindret, vilket därmed är den enskilt största orsaken. Nära var tredje kommunpolitiker, 30 procent, anser att regelverken kring riksintressen är det största hindren, och en något mindre andel pekar ut systematiska överklaganden av detaljplaner och bygglov som ett av de största hindren. Något färre, 18 procent, pekar ut regelverken kring buller som ett av de största hindren. Värt att notera här är att de största identifierade hindren enligt kommunpolitikerna är frågor som primärt ligger inom statens rådighet. Strax över en fjärdedel, 28 procent, identifierar inget av ordinarie svarsalternativen, utan svarar istället *inget av ovanstående*. 10 procent svarar *något annat*. För dessa två svarsalternativ fanns det möjlighet att lämna en kommentar. Sammantaget pekar flera svar på att *brist på byggbar mark* är ett av de största hindren för ett ökat bostadsbyggande. Andra intressanta kommentarer som träder fram är att nedskrivningsproblematik hindrar nyproduktionen samt att banker och långivare anses ställa orimliga krav i små kommuner.

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande i din kommun?



Figur 6. Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande i din kommun? (Flersvar).



Strandskyddet har som syfte att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Det är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet.

De kommunpolitiker som i enkäten identifierar strandskyddet som ett av de största hindren anser också att det behövs förenklingar i regelverk kring nyproduktion av bostäder samt att nationella politiker och myndigheter i mycket hög utsträckning sitter på lösningen. Över hälften av kommunpolitikerna i Västra Götalands län identifierar strandskyddet som ett av de största hindren för bostadsbyggande.



**Katrin Stjernfeldt
Jammeh**
Socialdemokraterna
Malmö stad

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Det beror på vilken typ av bostadsbyggande som avses och var byggandet ska ske. Men de främsta hindren ligger i marknadens förutsättningar och incitament, dvs. höga produktionskostnader, konjunkturkänslighet, avkastnings-/vinstkrav, avskrivningsregler, låg betalningsförmåga hos delar av befolkningen, olika geografiska platser förutsättningar, hyressättningsmodeller, kreditbegränsningar med mera. Men även brist på en stabil nationell bostadspolitik som tar ett helhetsgrepp på bostadsförsörjningen för alla grupper kan vara hinder. I Malmös fall är det inte brist på detaljplaner eller mark som hindrar.

Bostadsbyggandet sker till stora delar på marknadens villkor, vilket innebär att bostadsbyggandet kretsar kring de köpstarkas behov. Det är därför svårt att bygga bort bostadsbristen om inte det offentliga tar ett större ansvar för att se till att bostadsproduktionen hålls på en hög nivå, även vid konjunkturedgångar och på ett sätt som i högsta möjliga mån pressar priserna så att det under en längre period tillförs fler prisvärda bostäder. Det statliga investeringsstödet för prisvärda hyresrätter är ett viktigt inslag.



**Anders
Samuelsson**
Centerpartiet
Jönköpings kommun

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Ett stort hinder är att vi som kommun har begränsad rådighet över marken. Vi har i princip förbrukat vår kommunala markpott, vilket gör att det blir svårare för kommunen att styra utvecklingen. Vi håller på att förvärva mark genom stöd från vår utbyggnadsstrategi. Ett annat viktigt hinder just nu är att bostadsbyggandets utveckling är helt beroende av byggföretagens bedömning av marknaden. Bostadsutvecklarna måste fullfölja sina åtaganden enligt detaljplanen.

Kommunen står fast i sina åtaganden och nu måste byggarna leverera. Här är det viktigt att poängtera att kommunala särkrav inte är ett hinder för bostadsbyggandet, åtminstone inte i Jönköping. Bland byggföretagen är det fältänkt att tro att samma hus ska passa överallt. Vi som kommun behöver styra mot ett hållbart byggande. Däremot har byggkostnaderna stigit rejält över tid, mer i Sverige än i Europa. Den enskilt största anledningen till det är dock byggföretagens egna interna kostnader.



Erik Pelling
Socialdemokraterna
Uppsala kommun

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

I Uppsala har vi en god planberedskap om drygt 9 000 bostäder i antagna detaljplaner och har i översiktsplanen beredskap för byggande av minst 75 000 bostäder till år 2050. I kommunens mål- och budget framgår att kommunen ska planera utifrån målet om 2 000 – 3 000 bostäder per år för en jämn bostadsproduktion över tid. Med detta sagt finns förutsättningar för en fortsatt hög byggtakt.

Kommunen har de senaste åren också fört en aktiv markpolitik och arbetat fram en ny markanvisningspolicy. I kommunen fanns tidigare bara ett fåtal aktiva byggaktörer men en medveten strategi om att få in flera har gjort att det nu finns omkring 60 - 70 aktiva byggaktörer i kommunen. Vad gäller hinder för ett ökat bostadsbyggande handlar det i dagsläget framförallt om hushållens möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder.

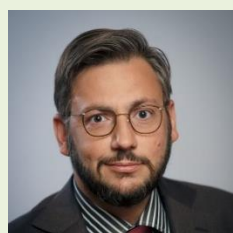


Anna König Jerlmyr
Moderaterna
Stockholms stad

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Det finns flera stora utmaningar för bostadsbyggandet i Stockholms stad. Vi har väldigt höga ambitioner om att bygga 10 000 klimatsmarta bostäder per år. Ett par av de största utmaningarna för att uppnå det målet handlar om de många nationella regelverken som påverkar tillgången till byggbar mark och därmed möjligheten att bygga både fler och billigare bostäder. Jag skulle gärna se att vi i Stockholm kunde få göra vissa undantag från dessa regler. Men det handlar också överprövande instansers handläggningstider som är alltför utdragna, liksom de allt hårdare kreditrestriktionerna som påverkar såväl byggbranschens investeringsvilja som enskilda människors möjligheter att efterfråga bostäder.

En väsentlig sak som skiljer oss från till exempel mindre kommuner är att Stockholm är en storstad på den internationella arenan. Det ställer stora krav på att vi också kan leverera bostäder till exempelvis internationella talanger för att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft. Det arbetet har vi trappat upp i stadens budget för 2021, där vi ger nämnder och bolag i uppdrag att arbeta fram talangbostäder som underlättar för näringslivets rekryteringar.



Muharrem Demirok
Centerpartiet
Linköpings kommun

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

En av våra stora utmaningar är de socioekonomiska utmaningarna. Det finns svårigheter med att matcha behov med den faktiska möjligheten att efterfråga. Investeringsstödet för byggande av hyresrättslägenheter kan till viss del pressa hyrorna, men tyvärr är det otillräckligt. Vi behöver få igång flyttkedjorna i kommunen, och här tycker jag bland annat att Helsingborg är intressanta.



Niklas Säwén
Socialdemokraterna
Sundsvalls kommun

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

För mig är det jätteviktigt att detaljplaneprocessen blir smidigare. Idag tar hela plan- och byggprocessen alldeles för lång tid, vilket inte blir särskilt flexibelt för någon. Rätten att överklaga är självklart en viktig del som vi måste främja, men politiken behöver även ta hänsyn till att bostadsbyggande är en del av vårt samhällsansvar.

Två andra hinder är att både byggkostnaderna och priserna på nyproduktion är höga. Idag bor många i hus med låga boendekostnader utanför stadskärnan, och trots att de egentligen vill flytta till ett mer anpassat boende gör de höga priserna att incitamenten är låga.



Asa Wiklund Lång
Socialdemokraterna
Gävle kommun

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Av frågor inom "egen påverkan" är vattenkapaciteten och infrastrukturen våra två största hinder för att exploatera ny mark. Gävle har växt snabbt de senaste 5 åren och en kapacitetsbrist har uppstått för vatten i flera områden, och andra områden ligger ovanpå primär vattentäkt vilket sammantaget innebär begränsningar. Vägnätet i delar av staden har inte heller hängtt med i den snabba utvecklingen dvs klassiska tröskeffekter i en växande stad.



Janet Ågren
Socialdemokraterna
Umeå kommun

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Vi har vissa utmaningar inom överklagandeprocessen. Idag har vi cirka 1 600 bostadsenheter som är fast i överklagandeprocesser, både inom enkla och mer komplexa detaljplaner. Vi för även diskussioner kring vissa utmaningar med riksintressen t.ex. inom kulturmiljö.



Hampus Magnusson
Moderaterna
Göteborgs stad

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Det största orosmolnet är om det blir en rejäl lågkonjunktur med stor och ihållande arbetslöshet som följd som kan leda till att byggandet bromsar in. Från Göteborgs Stads sida har vi förutsättningar att tillsammans med marknaden leverera ca 5 000 färdiga bostäder om året men det är givetvis beroende av att det finns en marknad som efterfrågar detta. För att bli av med ytterligare onödiga hinder för ett ökat bostadsbyggande skulle det behövas en bred översyn av de samlade nationella regelverken i syfte att skapa snabbare beslutsprocesser, öka flexibiliteten och minska produktionskostnaderna.



Kenneth Handberg
Socialdemokraterna
Örebro kommun

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

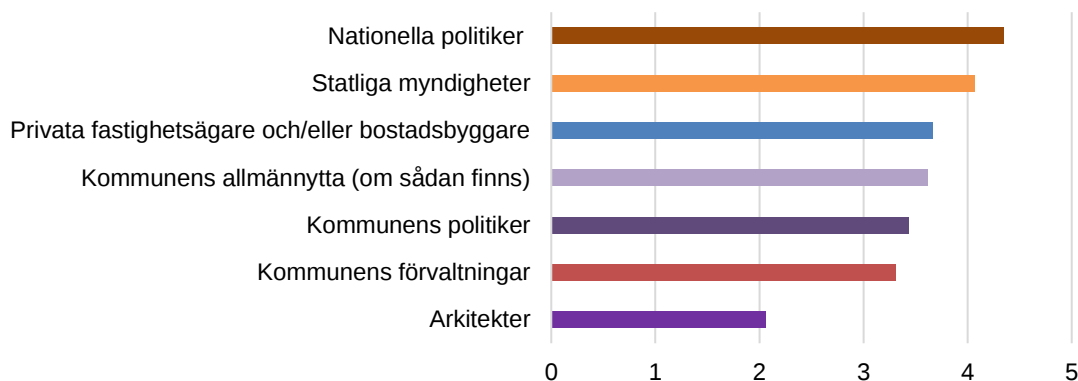
Vi behöver fler bostäder och det finns många hinder som det ser ut idag. I mina ögon är ett av de viktigaste hindren att hyresrätter beskattas högre än andra upplåtelseformer. Om vi får till en mer rättvis beskattning här skulle det bli mycket enklare att renovera det befintliga hyresrättsbeståndet i stora områden.

8 VEM SITTER PÅ LÖSNINGEN?

Vem som sitter på lösningen för en bättre bostadsförsörjning är en fråga med ett komplext svar. Trots att kommunen formellt har ansvaret för bostadsförsörjningen och är de som bereder mark som företag kan bygga på, så påverkas deras förutsättningar dels av lagar, regler och normer inom och utanför själva bostadsmarknaden och bostadspolitiken, dels av olika aktörers beteende inom bostadspolitiken och i bygg- och fastighetssektorn. Makten och rådigheten över olika delar av bostadsmarknaden är därmed utspridd på många olika håll.

Kommunpolitikerna ombeds svara på frågan om vilken eller vilka aktörer som "sitter på lösningen", det vill säga har störst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret. Svartalternativen kunde rangordnas mellan 1 till 5, där 1 innebär att aktören har mycket liten möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret och där 5 innebär att aktören har mycket stor möjlighet till att bidra. Figur 7 visar medelvärden av svaren. Resultatet visar att nationella politiker följt av statliga myndigheter anses vara de två aktörer som i störst utsträckning har möjlighet att bidra till att kommunerna förbättrar bostadsförsörjningen. Även allmännyttan samt privata fastighetsägare och/eller bostadsbyggare anses i stor utsträckning sitta på lösningen i bostadsförsörjningsfrågan. Arkitekter anses i minst utsträckning kunna bidra till att kommunen förbättrar sin uppfyllelse av bostadsförsörjningsansvaret. Svartalternativen "Någon annan" och "Vet ej" var också möjliga svar på enkätfrågan. De som lämnade en frivillig kommentar på alternativet "Någon annan" svarade att det antingen var en mix av alla aktörer eller så lyfte de upp bankerna i rollen som kreditgivare.

Vem sitter på lösningen?



Figur 7. Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Svar enligt skalan 1-5, där 1 innebär mycket liten möjlighet och 5 innebär mycket stor möjlighet. (Medelvärde).



Kenneth Handberg
Socialdemokraterna
Örebro kommun

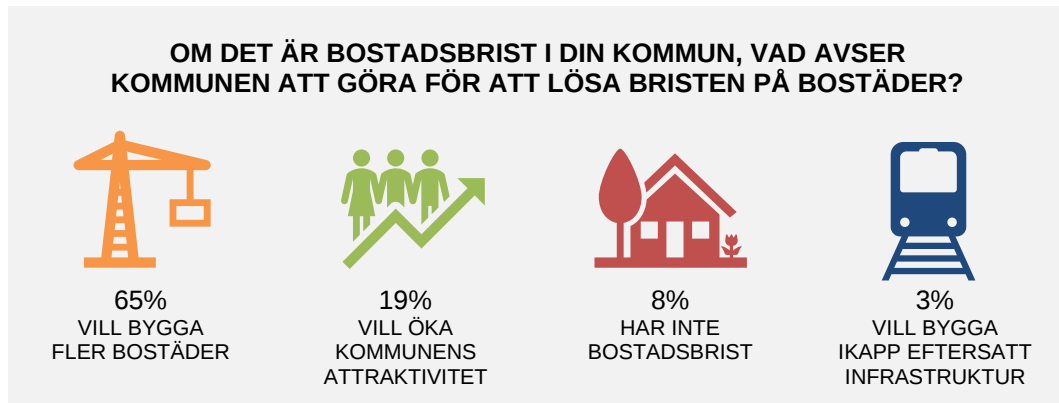
Vilka aktörer har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behövs för att kunna bidra bättre?

Kommunerna har inget frikort här, utan för oss handlar det om att skapa planeringsprocesser som underlättar för bostadsbyggande. Vi kan även använda allmännyttan här i kompensatoriskt syfte under förutsättning att den privata marknaden viker.

Jag anser att det vilar ett stort ansvar på marknadens största aktörer, och att de använder sina muskler i syfte att agera långsiktigt på bostadsmarknaden. Här måste perspektivet flyttas framåt för att skapa rätt incitament för såväl större företag som andra aktörer på bostadsmarknaden. Alla aktörer måste se sin egen del i helheten. För det behövs både ödmjukhet och lite jävlar anamma!

9 VAD KOMMUNERNA VILL GÖRA ÅT SAKEN

Kommunen ska planera bostadsförsörjningen med målet att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod, och dessa riktlinjer anger kommunens mål och planerade insatser för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet över en given period. Mål och insatser ska bland annat grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder och bostadsbehovet för särskilda grupper.



Som avslutande fråga i enkäten ombads kommunpolitikerna svara på frågan om vad kommunen avser att göra för att lösa bristen på bostäder, om det är bostadsbrist i kommunen. Majoriteten av de svarande svarade att de ville öka bostadsbyggandet i kommunen, antingen genom att bygga i egen regi genom allmännyttan, eller genom att planlägga mark för bostäder och försöka locka till sig privata bostadsutvecklare. Nästan var femte, 19 procent, svarade att de ville öka kommunens attraktivitet på det stora hela, något som i sin tur kan öka viljan att bygga nytt. 8 procent svarade att det inte råder någon bostadsbrist i kommunen (förutom möjligen i de mest attraktiva lägena) och 3 procent svarade att de måste bygga ikapp en eftersatt infrastruktur innan de kan börja bygga nya bostäder.



Anna König Jerlmyr
Moderaterna
Stockholms stad

Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

Jag tror inte att någon enskild aktör sitter på lösningen på egen hand, utan det handlar om ett samarbete mellan såväl statlig nivå, som kommunal och tillsammans med byggbranschen. Riksdagen stiftar de lagar som branschen och vi i kommunerna har att förhålla oss till. Där menar jag att lyhördheten kan bli bättre när vi berättar om våra utmaningar kring de omfattande regelverken.

Från kommunalt håll har vi självklart ett stort ansvar att hålla en hög takt när det gäller markanvisnings- och planprocessen. Vi ska vara tillmötesgående och snabba, men också tillåta privata aktörer att ta ännu större ansvar i planarbetet så att vi blir fler som hjälps åt mer. Byggbranschen har expertkompetensen när det gäller hur vi på ett smartare sätt kan möta bostadsbehoven som finns i Stockholm, att bygga innovativt och flexibelt, på färre kvadrat men mer funktionellt. Deras erfarenhet är något som både vi i kommunen och i regeringen måste lyssna till.

10 AVSLUTANDE REFLEKTIONER

Uppdraget att undersöka landets ledande kommunpolitikernas syn på bostadsförsörjning och bostadspolitik har resulterat i flera intressanta upptäckter. Rapporten har fångat många viktiga perspektiv på de gemensamma utmaningar och möjligheter som förenar vad kommunstyrelseordföranden och kommunalråd med fackansvar ser som centrala frågor att lösa inom bostadspolitik. Trots att undersökningen har stor geografisk variation och innehåller svar från ledande politiker från olika partitillhörigheter finns det på det stora hela en gemensam syn på kommunen respektive statens roll i bostadsförsörjningen. Enkätens svarsfrekvens på 28 procent är något låg i förhållande till uppdragets målsättning att få in svar från en majoritet av landets ledande kommunpolitiker. Det innebär därmed att det inte går att dra slutsatsen att resultatet speglar *samtliga* av Sveriges ledande kommunpolitikernas syn på bostadsförsörjningen, utan att det snarare representerar slutsatserna från de som besvarade enkäten. De tio intervjuerna som genomförts per telefon och e-post stärker samtidigt rapportens resultat, då de har gett fördjupad kunskap om bostadsförsörjningens möjligheter och utmaningar i framförallt medelstora och större kommuner.

Resultaten visar att kommunpolitikerna i stor utsträckning redan har många av de verktyg som de behöver för att lösa bostadsförsörjningen, men att det ramverk och de medel som staten tillhandahåller på flera sätt är otillräckliga. Samtidigt ser kommunpolitikerna att det främst är nationella politiker och myndigheter som sitter på lösningen när det kommer till kommunernas bostadsförsörjning. En slutsats som genomsyrar rapporten är framförallt att den statliga bostadspolitikens behöver vara långsiktig och skapa stabila spelregler för såväl kommunerna som för bostadsmarknadens andra aktörer.

Det enskilt största statliga stöd som kommunpolitikerna anser att de skulle ha särskild nytta av är ett utvidgat investeringsstöd och förenklade regelverk för bostadsbyggande. Ett särskilt intressant resultat är att ungefär varannan kommunpolitiker anser att möjligheten för människor att efterfråga bostäder behöver underlättas: Hälften av kommunpolitikerna anser att ett startlån skulle vara särskilt användbart, samtidigt som mer än var tredje politiker vill underlätta kraven på kreditgivning och mer än var tionde tror att ett statligt bostadsparande är av särskild nytta.

De fyra främsta hindren för ett ökat bostadsbyggande är enligt kommunpolitikerna lagar och regler som ligger inom den statliga bostadspolitikens rådighet. Över hälften av kommunpolitikerna identifierar regelverken kring strandskydd som det största hindret, vilket följs av riksintressen, överklagandeprocessen och buller. Även här talar kommunpolitikerna överlag i samstämmighet när det kommer till att efterfråga tydliga statliga spelregler som inte ska hämma kommunens utveckling.

Med tanke på att staten har ålagt kommunerna ansvaret för bostadsförsörjningen går det att konstatera att det bör ligga i statens intresse att i högre utsträckning hörsamma de ledande kommunpolitikernas åsikter och synpunkter på bostadspolitikens utformning än vad som antas ske idag.

BILAGA 1. ENKÄTFRÅGOR

1. Inom vilket län är du verksam som förtroendevald på kommunnivå?
 - a. Blekinge län
 - b. Dalarnas län
 - c. Gotlands län
 - d. Gävleborgs län
 - e. Hallands län
 - f. Jämtlands län
 - g. Jönköpings län
 - h. Kalmar län
 - i. Kronobergs län
 - j. Norrbottens län
 - k. Skåne län
 - l. Stockholms län
 - m. Södermanlands län
 - n. Uppsala län
 - o. Värmlands län
 - p. Västerbottens län
 - q. Västernorrlands län
 - r. Västmanlands län
 - s. Västra Götalands län
 - t. Örebro län
 - u. Östergötlands län
2. Vilken är din befattning i kommunen?
 - a. Kommunstyrelsens ordförande
 - b. Kommunalråd i facknämnd med ansvar för bostadsförsörjning
 - c. Ordförande i facknämnd med ansvar för bostadsförsörjning
 - d. Ledamot i facknämnd med ansvar för bostadsförsörjning
 - e. Annan befattning (frisvar)
3. I hur stor utsträckning anser du att ni som kommun uppfyller bostadsförsörjningsansvaret?
Motivera gärna ditt svar.
 - Mycket stor utsträckning
 - Ganska stor utsträckning
 - Ganska liten utsträckning
 - Mycket liten utsträckning/Inte alls
 - Vet ej

Eventuell kommentar (orsak):

4. Vilken eller vilka grupper på bostadsmarknaden i er kommun har svårast att hitta en bostad efter behov? (Flersvar)
 - a. Unga vuxna
 - b. Studenter
 - c. Äldre seniorer (75+ år)
 - d. Yngre seniorer (65-74 år)
 - e. Barnfamiljer
 - f. Ensamstående föräldrar
 - g. Nyanlända
 - h. Låginkomsttagare
 - i. Hemlösa
 - j. Arbetslösa
 - k. Annan grupp (frisvar)

Eventuell kommentar:

5. Vilka är de viktigaste arbetsmetoder/verktyg som använder ni er av idag för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret?

Svar:

6. Vilka stöd eller regeländringar har ni haft särskild nytta av för att uppfylla bostadsförsörjningsansvaret?

Svar:

7. Vilka verktyg, stöd samt lag- eller regeländringar skulle kunna **förbättra** din kommuns uppfyllelse av bostadsförsörjningsansvaret? (Flersvar)
- a. Startlån för förstagångsköpare, det vill säga lägre krav på kontantinsats
 - b. Statligt subventionerat avdragsgillt bospårande
 - c. Ett utvidgat statligt investeringsstöd för byggande av hyresrätter
 - d. Förenklingar i regelverk kring nyproduktion av bostäder, till exempel PBL, Miljöbalken eller Boverkets byggregler
 - e. Begränsningar i möjligheten att överklaga
 - f. Underlätta krav för kreditgivning, till exempel justera/minska amorteringskrav ett och två, bolånetak, skuldkvotstak
 - g. Förändrad maktfördelning mellan kommun, region och stat, till exempel regionalisering av bostadsförsörjningen
 - h. Öka rörligheten i det bostadsbeståndet, till exempel genom incitament som ökar flyttbenägenheten
 - i. Ett bostadsbidrag som fler kan ta del av
 - j. Annat (frisvar)
 - k. Inget av ovanstående
8. Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande i din kommun? (Flersvar)
- a. Låg efterfrågan på nyproducerade bostäder
 - b. Långa handläggningstider hos länsstyrelsen
 - c. Systematiska överklaganden av detaljplaner och bygglov
 - d. Regelverken kring riksintressen
 - e. Regelverken kring buller
 - f. Regelverken kring strandskydd
 - g. Arbetskraftsbrist
 - h. Brist på anbudsgivare
 - i. Höga energi- och miljökrav
 - j. Brister i lokal infrastruktur
 - k. Negativt flyttnetto i kommunen
 - l. Vet ej
 - m. Annat (frisvar)
 - n. Inget av ovanstående
9. Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? (Flersvar)
- a. Kommunens politiker
 - b. Kommunens förvaltningar
 - c. Kommunens allmännyttiga bostadsbolag (om sådan finns)
 - d. Privata fastighetsägare och/eller bostadsbyggare
 - e. Arkitekter
 - f. Nationella politiker
 - g. Statliga myndigheter
 - h. Vet ej
 - i. Annat (frisvar)

Eventuell kommentar:

10. Vilka andra utmaningar eller hinder ser du i att utveckla en bättre fungerande bostadsmarknad i er kommun?

Eventuell kommentar:

11. Om det är bostadsbrist i din kommun, vad avser kommunen att göra för att lösa bristen på bostäder?

Svar:

BILAGA 2. INTERVJUFRÅGOR

1. Utifrån din bild som kommunpolitiker, vilket/vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden? Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?
2. Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?
3. Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?
4. Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?
5. Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

BILAGA 3. INTERVJUER

10.1 MUHARREM DEMIROK, CENTERPARTIET, LINKÖPINGS KOMMUN

Telefonintervju, den 11 november 2020

Utifrån din bild som kommunpolitiker, vilket/vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden? Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

Vårt största bekymmer är att vi har ett starkt behov av att hålla en stabil och konstant byggtakt utan för stora skiftningar när konjunkturen skiftar. Vårt främsta verktyg här är att vi ser till att ha en ordentlig planreserv, vilket är en lärdom vi har med oss sedan Lehman-Brothers-kraschen. Vi vill också se till att sprida risken på flera aktörer. Vi har en stor balans mellan planernas volym och omfattning. Till exempel kan vi kompensera med planer för mindre aktörer eller vår egen allmännyttan om det skulle vara så att ett större projekt stannar upp.

I Linköping har vi en lite annorlunda ekonomisk struktur än många andra delar av landet, och jämför man konjunkturcykler så kommer vi in lite senare i en lågkonjunktur. I kommunen finns många hushåll med höga inkomster och höga utbildningsnivåer, och som också har råd att efterfråga. Coronapandemin har inte bidragit till minskad aktivitet på bostadsmarknaden, tvärtom skedde en snabb återhämtning efter "hacket i kurvan" under början av 2020. Vi har ett stort tryck på bostadsmarknaden, även på landsbygden.

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

En av våra stora utmaningar är de socioekonomiska utmaningarna. Det finns svårigheter med att matcha behov med den faktiska möjligheten att efterfråga. Investeringsstödet för byggande av hyresrättslägenheter kan till viss del pressa hyrorna, men tyvärr är det otillräckligt. Vi behöver få igång flyttkedjorna i kommunen, och här tycker jag bland annat att Helsingborg är intressanta.

Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

Mest utsatta är de som inte kan efterfråga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden på grund av att de är beroende av offentligt stöd eller saknar arbete. Det är ett stort problem när egenförsörjning blir hämmande. En annan viktig grupp som ofta glöms bort är de som är på väg att bilda familj men hindras av att de inte hittar en bostad som matchar deras preferenser, framförallt när det kommer till småhus. Det kan vara så att man har en bra ekonomi och ett tryggt jobb men ändå inte kan låna till ett bostadsköp. Effekten av detta är att linköpingsborna byter bostadsort till grannkommunerna. Men den här frågan är så klart tvärdelad. Vi följer Stockholm, Göteborg och Malmös arbete med lokala arbetsmarknadsregioner, där vi själva ligger lite efter i detta synsätt. Jag ser det som ett politiskt misslyckande om människor tvingas flytta från sin hemkommun.

I Linköping har vi lanserat vad vi kallar för en modern egnahemsrörelse. Jag tror att vi kan inspireras och återuppliva den första egnahemsrörelsen. Vi måste ta fasta på att många människor efterfrågar ett stadsnära småhus med närservice, och med hjälp av marktilldelning och kommunens planverktyg är det möjligt.

Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Egentligen har vi som kommun de verktyg som vi behöver. Vad vi behöver från staten handlar om den makroekonomiska biten, framförallt när det kommer till skattesystemets utformning och långsiktigt hållbar bostadsfinansiering. Vad jag skulle önska är att staten sätter ned foten och tydliggör vilka spelregler som gäller för de kommande 20 åren, till exempel hur man ser på framtiden för ränteavdrag, amorteringskrav och fastighetsskatt. En annan viktig fråga att se över är systemet för överklagandeprocessen. Sen behöver staten och myndigheternas kommunikation förbättras så att de talar med enad röst. Som kommun hamnar vi lätt i kläm om Boverket och

Naturvårdsverket landar i helt olika slutsatser i frågor om bostadsbyggande, till exempel i frågan om stadsmiljöavtal.

Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

Det är kommunpolitiken som sitter på verktygen, och här finns stora möjligheter som måste tas tillvara på. Vi letar ofta efter nya verktyg men oftast finns de redan framför oss. Men oavsett partifärg måste man ta och bestämma sig, och en förutsättning för det är långsiktigt hållbara regelverk från den nationella politiken.

10.2 NIKLAS SÄWÉN, SOCIALDEMOKRATERNA, SUNDSVALLS KOMMUN

Telefonintervju, den 19 november 2020

Utifrån din bild som kommunpolitiker, vilket/vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden? Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

Under väldigt många år hade vi ett lågt byggande i Sundsvall. Då fick man vara tacksam över det lilla intresset som fanns för att bygga, och anpassade sig en del efter privata fastighetsägare. Efter nära 20 år av låg byggtakt kom bostadsbyggandet igång på riktigt under 2013 - 2014. Allmännyttan behövde gå före och börja bygga, då hängde privata marknaden på. Det har skapat en bättre helhetssituation för oss, och har bland annat inneburit att vi har kunnat se till att det byggs en större andel hyresrätter i Sundsvall.

Den största utmaningen för oss är att det är svårt för samhällsplaneringen att styra. Det är allt för lätt att hamna i klorna på byggherrarna. Det är även svårt att få till nyproduktion utanför stadskärnan samt på våra serviceorter.

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

För mig är det jätteviktigt att detaljplaneprocessen blir smidigare. Idag tar hela plan- och byggprocessen alldeles för lång tid, vilket inte blir särskilt flexibelt för någon. Rätten att överklaga är självklart en viktig del som vi måste främja, men politiken behöver även ta hänsyn till att bostadsbyggande är en del av vårt samhällsansvar.

Två andra hinder är att både byggkostnaderna och priserna på nyproduktion är höga. Idag bor många i hus med låga boendekostnader utanför stadskärnan, och trots att de egentligen vill flytta till ett mer anpassat boende gör de höga priserna att incitamenten är låga.

Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

Framförallt är de med låga inkomster särskilt utsatta. Men generellt gäller det även grupperna unga och nyanlända. Gruppen äldre är också utsatta, men skillnaden här är att de ofta har någonstans att bo även om de kanske inte bor som de önskar. Här tycker jag att det statliga investeringsstödet för byggande av hyresrätter kopplat till en maxhyra är ett modigt initiativ som kan hjälpa oss lösa situationen. Genom allmännyttan jobbar vi även med särskilda ungdomskontrakt för personer under 25 år. Vi har velat jobba mer med detta verktyg tillsammans med privata fastighetsägare, men har inte lyckats få till ett samarbete ännu.

Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitikerna för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Jag tror att man från statligt håll rent lagstiftningsmässigt behöver titta på förutsättningarna för allmännyttan. Här behöver man även fundera på en lösning för banker som inte ger lån till bostadsbyggande på vissa orter. Ett intressant verktyg att titta vidare på är förutsättningar för statliga lån till bostadsbyggande.

Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

Staten har definitivt ett viktigt ansvar. Och kommunerna har idag redan många verktyg att använda sig av. Jag tror inte att ansvaret vilar på en enskild aktör, snarare är det spritt på alla inblandade. För egen del tycker jag att det är positivt att vi är på väg att få till en bättre bostadspolitisk debatt, men jag är också orolig över att bostaden är på väg att förpassas till enbart ett individuellt problem.

10.3 JANET ÄGREN, SOCIALDEMOKRATERNA, UMEÅ KOMMUN

Telefonintervju, den 20 november 2020

Utifrån din bild som kommunpolitiker, vilket/vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden? Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

Situationen på bostadsmarknaden i Umeå påminner en del om den i större städer och på universitetsorter. Vi saknar balans på bostadsmarknaden och det behöver därför byggas fler bostäder. I syfte att ta tag i utmaningarna har vår samhällsbyggnadsförvaltning tagit fram en handlingsplan för att ökat bostadsbyggande. Vi ser att vi först och främst kan påverka nyproduktionen, till exempel genom att föra en aktiv markpolitik och genom att se till att vi har en stabil planreserv.

Vi har en förmån i och med att vi är en tillväxtkommun och har många aktörer som vill bygga här. Vi sätter höga mål för att bygga fler bostäder i kommunen, och vi står oss förhållandevis väl i en nationell jämförelse, men vi vill bygga mer!

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Vi har vissa utmaningar inom överklagandeprocessen. Idag har vi cirka 1 600 bostadsenheter som är fast i överklagandeprocesser, både inom enkla och mer komplexa detaljplaner. Vi för även diskussioner kring vissa utmaningar med riksintressen t.ex. inom kulturmiljö.

Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

Framförallt handlar det om unga vuxna, studenter och andra grupper med låg betalningsförmåga. I och med att Umeå är en studentstad jobbar vi mycket med att kunna erbjuda dessa grupper bra bostäder genom att bygga hyresrätter. Hyresrättens roll är jätteviktig när det kommer till att bygga bostäder till överkomliga prisnivåer. Via byggnadsnämnden arbetar vi långsiktigt med att försöka påverka kostnaderna för nyproduktion, och här kan investeringsstödet till viss del hjälpa till.

Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Det behövs ett helhetsgrepp för att se över bostadspolitikens regelverk, bland annat kopplat till investeringsstöd och överklagandeprocessen.

Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

Vi behöver skapa förutsättningar för att bygga i kommunen, och här är det ett ömsesidigt beroende mellan alla inblandade aktörer, samt att det finns en fungerande finansiering. Det är en mycket viktig grundförutsättning för att skapa fler bostäder. Om bostäder ska byggas måste investeringsviljan finnas. Här arbetar vi som kommun med att kommunicera till investerare vad vi vill med samhällsplaneringen och hur vi tänker kring den framtida utvecklingen.

10.4 KATRIN STJERNFELDT JAMMEH, SOCIALDEMOKRATERNA, MALMÖ STAD

Skriftlig intervju via e-post, den 23 november 2020

Utifrån din bild som kommunpolitiker, vilket/vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden? Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

De största utmaningarna består i att allt fler människor upplever svårigheter på bostadsmarknaden. Det kan handla om att människor med låga inkomster inte kan etablera sig på bostadsmarknaden men det handlar också om att allt fler grupper, också de med normala inkomster upplever att boendet utgör en allt större del av ens totala utgifter (Eurostat visade härom året att Sverige är det femte dyraste landet i EU att bo i).

Som jag ser det finns det flera variabler som samspelar kring den här utvecklingen:

- Den statliga sociala bostadspolitiken har retirerat och mer eller mindre överlätit till marknaden att ensam sköta bostadsmarknaden. Det innebär att bostadsmarknaden funkar för en stor del av befolkningen, men för en del så blir det allt svårare att hävda sig.
- Även om vi har sett en byggboom under de senaste årens högkonjunktur så når vi i Sverige inte upp till de nivåer som Boverket bedömer behövs för att möta behovet.
- Orättvisa skatteförhållanden mellan det ägda boendet och hyresbostäder som gör att människor med lägre inkomster och utan sparat kapital får betala mest för att bo.
- De senaste årens åtstramningar och höjda krav på eget kapital vid köp av bostad har gjort det allt svårare för stora grupper att träda in på ägarmarknaden.
- Delar av det äldre, billigare beståndet, konceptrenoveras efter omflytt med stora hyresökningar som följd.
- Många fastighetsägare nekar hyresgäster som har försörjningsstöd eller andra typer av bidrag från det offentliga.

I Malmö har bostadsbyggandet tagit fart de senaste åren. I förhållande till befolkningen har det byggts mer i Malmö än i Stockholm och Göteborg och äntligen ser vi att:

- Bostadsskulden har kunnat betas av något under de senaste två åren.
- Den strukturella hemlösheten har minskat två år i följd.
- Det byggs i hela Malmö.

Samtidigt skiljer sig Malmö från övriga landet eftersom vi befolkningsmässigt är Sveriges tredje största stad, men till ytan en av de mindre kommunerna i landet. Det innebär att vi behöver bygga klokt och yteffektivt – vi måste jobba med förtätning. Men det ger oss också möjligheter att bygga bort fysiska barriärer och segregation när staden växer.

Dessutom skiljer sig Malmö från övriga landet eftersom många Malmöbor är väldigt unga (40 procent är under 30 år) och de disponibla inkomsterna är lägre än genomsnittet. Det gör att det finns ett stort behov av sociala bostadspolitiska insatser samt fler prisvärda bostäder.

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Det beror på vilken typ av bostadsbyggande som avses och var byggandet ska ske. Men de främsta hindren ligger i marknadens förutsättningar och incitament, dvs. höga produktionskostnader, konjunktürkänslighet, avkastnings-/vinstkrav, avskrivningsregler, låg betalningsförmåga hos delar av befolkningen, olika geografiska platser förutsättningar, hyressättningsmodeller, kreditbegränsningar med mera. Men även brist på en stabil nationell bostadspolitik som tar ett helhetsgrepp på bostadsförsörjningen för alla grupper kan vara hinder. I Malmös fall är det inte brist på detaljplaner eller mark som hindrar.

Bostadsbyggandet sker till stora delar på marknadens villkor, vilket innebär att bostadsbyggandet kretsar kring de köpstarkas behov. Det är därför svårt att bygga bort bostadsbristen om inte det offentliga tar ett större ansvar för att se till att bostadsproduktionen hålls på en hög nivå, även vid konjunkturedgångar och på ett sätt som i högsta möjliga mån pressar priser så att det under en längre period tillförs fler prisvärda bostäder. Det statliga investeringsstödet för prisvärda hyresrätter är ett viktigt inslag.

Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

Det är grupper med låga inkomster som har det allra tuffast på bostadsmarknaden, ofta rör det sig om unga, nyanlända och ensamstående med barn.

Det som behövs är en kombination av bosociala åtgärder och en hög byggtakt av prisvärda bostäder som tillförs under en längre period. Detta behöver kombineras med arbetsmarknadspolitiska åtgärder för de personer som också har svårt att etablera sig på arbetsmarknaden.

Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Principiellt behöver staten träda in som en tydligare aktör på bostadssektorn. Marknaden kan inte ensamt lösa situationen för alla, det offentliga behöver ta ett större ansvar. Därför behöver staten åter se behovet bostaden som en social rättighet en central del av välfärden. Fler åtgärder behövs för att sänka trösklarna in på bostadsmarknaden. Det kan t.ex. handla om

- Staten behöver skapa likvärdiga villkor för hyrt och ägt boende. Idag missgynnas det hyrda boendet kraftigt.
- Underlätta för personer med normala inkomster att också kunna träda in på den ägda marknaden.
- Att höja och uppdatera bostadsbidraget för att passa dagens verklighet.
- Se till att fastighetsägare som mottar offentligt stöd, såsom investeringsstöd, inte kan neka personer boende mot bakgrund av inkomsttyp, t.ex. försörjningsstöd eller bostadsbidrag.
- Fortsätta med det statliga investeringsstödet för prisvärda bostäder under flera år framöver för att stimulera fortsatt hög byggtakt och tillkomsten av prisvärda bostäder.
- Åtgärder för att stoppa spekulativa inslag på bostadsmarknaden, t.ex. genom att hejda fenomenet med konceptöveringar, så att det äldre billigare beståndet inte renoveras bort.

Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

Ingen enskild aktör har lösningen, utan det är mångas ansvar, kommun och stat, marknadsaktörer och intresseorganisationer. Staten har dock en nyckelroll i att förbättra förutsättningarna för en socialt hållbar bostadspolitik.

10.5 ANNA KÖNIG JERLMYR, MODERATERNA, STOCKHOLMS STAD

Skriftlig intervju via e-post, den 23 november 2020

Utifrån din bild som kommunpolitiker, vilket/vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden? Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

Det finns flera stora utmaningar för bostadsbyggandet i Stockholms stad. Vi har väldigt höga

ambitioner om att bygga 10 000 klimatsmarta bostäder per år. Ett par av de största utmaningarna för att uppnå det målet handlar om de många nationella regelverken som påverkar tillgången till byggbar mark och därmed möjligheten att bygga både fler och billigare bostäder. Jag skulle gärna se att vi i Stockholm kunde få göra vissa undantag från dessa regler. Men det handlar också överprövande instansers handläggningstider som är alltför utdragna, liksom de allt hårdare kreditrestriktionerna som påverkar såväl byggbranschens investeringsvilja som enskilda människors möjligheter att efterfråga bostäder. En väsentlig sak som skiljer oss från till exempel mindre kommuner är att Stockholm är en storstad på den internationella arenan. Det ställer stora krav på att vi också kan leverera bostäder till exempelvis internationella talanger för att stärka Stockholms internationella konkurrenskraft. Det arbetet har vi trappat upp i stadens budget för 2021, där vi ger nämnder och bolag i uppdrag att arbeta fram talangbostäder som underlättar för näringslivets rekryteringar.

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?
 Samma som föregående fråga.

Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

I stadens kommande riktlinjer för bostadsförsörjningen pekar vi ut sju särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden. Det gäller ungdomar och unga vuxna, studenter, äldre, personer med funktionsnedsättning, nyanlända och ensamkommande barn och unga, hemlösa samt personer utsatta för våld i nära relationer. För oss är det prioriterat att lösa bostadsfrågan för dessa grupper, som många gånger kan stå långt ifrån bostadsmarknaden. Därför höjer vi nu målet för till exempel äldre till 3 600 – 4 200 nya seniorbostäder till 2040. För studentbostäder tar vi sedan flera år tillbaka ut halv tomträttsavgäld för att stimulera byggandet, men de stora utmaningarna även för dessa grupper handlar om att kunna bygga fler bostäder snabbare och billigare generellt. Och då behöver vi också hjälp från regeringen, med minskad regelbörda, snabbare handläggningstider hos myndigheterna och möjlighet att göra undantag från befintligt regelverk.

Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitikerna för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Ett par av de största handlar om de många nationella regelverken som påverkar tillgången till byggbar mark och därmed möjligheten att bygga både fler och billigare bostäder. Jag skulle gärna se att vi i Stockholm kunde få göra vissa undantag från dessa regler. Men det handlar också överprövande instansers handläggningstider som är alltför utdragna, liksom de allt hårdare kreditrestriktionerna som påverkar såväl byggbranschens investeringsvilja som enskilda människors möjligheter att efterfråga bostäder.

Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

Jag tror inte att någon enskild aktör sitter på lösningen på egen hand, utan det handlar om ett samarbete mellan såväl statlig nivå, som kommunal och tillsammans med byggbranschen. Riksdagen stiftar de lagar som branschen och vi i kommunerna har att förhålla oss till. Där menar jag att lyhördheten kan bli bättre när vi berättar om våra utmaningar kring de omfattande regelverken. Från kommunalt håll har vi självklart ett stort ansvar att hålla en hög takt när det gäller markanvisnings- och planprocessen. Vi ska vara tillmötesgående och snabba, men också tillåta privata aktörer att ta ännu större ansvar i planarbetet så att vi blir fler som hjälps åt mer. Byggbranschen har expertkompetensen när det gäller hur vi på ett smartare sätt kan möta bostadsbehoven som finns i Stockholm, att bygga innovativt och flexibelt, på färre kvadrat men mer funktionellt. Deras erfarenhet är något som både vi i kommunen och i regeringen måste lyssna till.

10.6 KENNETH HANDBERG, SOCIALDEMOKRATERNA, ÖREBRO KOMMUN

Telefonintervju, den 26 november 2020

Utifrån din bild som kommunpolitiker, vilket/vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden? Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

Örebro skiljer sig lite från genomsnittskommunen då vi har haft en jämförelsevis högre byggtakt än andra. Jag tror att mycket av framgångarna kopplat till markpolitiken och planprocessen bottnar i vårt arbetssätt med *Örebromodellen*. I Örebro har vi haft goda förutsättningar att bygga bostäder och även en marknad som ställt om till att göra just det. Det stora problemet på bostadsmarknaden idag är att de med som har det största behovet sällan kan betala vad det kostar att få tillgång till en bostad, mycket på grund av att det kostar så mycket att bygga. För att möta behovet hos de som inte kan efterfråga arbetar vi med olika koncept för att hålla nere produktionskostnader, till exempel genom ett samarbete vi har med BoTrygg.

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Vi behöver fler bostäder och det finns många hinder som det ser ut idag. I mina ögon är ett av de viktigaste hindren att hyresrätter beskattas högre än andra upplåtelseformer. Om vi får till en mer rättvis beskattning här skulle det bli mycket enklare att renovera det befintliga hyresrättsbeståndet i stora områden.

Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

De som ska träda in på bostadsmarknaden för första gången har det värst, samt studenter som går från specialbostad till det reguljära bostadsbeståndet. Ett annat problem är att många äldre bor billigt i egna hem och har för låga pensioner för att täcka boendekostnaderna i en bostad som är bättre anpassad för deras preferenser och behov. För dessa grupper är ett ökat bostadsbidrag en del av lösningen, främst till pensionärer och ensamstående. Vi behöver även ta ett helhetsgrepp kring skattepolitiken. Det funkar inte att sänka skatten och samtidigt förvänta sig att den offentliga servicen samtidigt ska öka.

Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitikerna för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Jag minns att staten redan på Mats Odells tid som bostadsminister jobbade mycket med att sänka byggkostnaderna, men trots att lång tid har gått har vi fortfarande inte märkt av effekten av det. Jag är övertygad om att man behöver fokusera på detta ännu mer. Investeringsstödet gör skillnad för oss, och det är ett alternativ så länge skattepolitiken inte reformeras. Sen har vi regelverken för plan- och byggprocessen. Här måste branschen själva ta ansvar för att kommunicera till oss politiker vilka regleringar som inte tillför värden som motsvarar de kostnadsdrivande effekter de medför.

Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

Kommunerna har inget frikort här, utan för oss handlar det om att skapa planeringsprocesser som underlättar för bostadsbyggande. Vi kan även använda allmännyttan här i kompensatoriskt syfte under förutsättning att den privata marknaden viker. Jag anser att det vilar ett stort ansvar på marknadens största aktörer, och att de använder sina muskler i syfte att agera långsiktigt på bostadsmarknaden. Här måste perspektivet flyttas framåt för att skapa rätt incitament för såväl större företag som andra aktörer på bostadsmarknaden. Alla aktörer måste se sin egen del i helheten. För det behövs både ödmjukhet och lite jävlar anamma!

10.7 ÅSA WIKLUND LÅNG, SOCIALDEMOKRATERNA, GÄVLE KOMMUN

Skriftlig intervju via e-post, den 27 november 2020

Utifrån din bild som kommunpolitiker, vilket/vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden? Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

Idag upplever jag en segregerad bostadsmarknad som cementerar mönster, är för statisk och försvårar inträdet på bostadsmarknaden. Bostadsbrist, nybyggnation av hyresrätter och

bostadsrätter mest i centrala dyra lägen, ger en omöjligt stor konkurrens om befintliga, något billigare lägenheter. Socioekonomiskt svaga gruppen hänvisas till samma områden, vilket skapar segregation. Byggnad utanför stadskärnan är ett av problemområdena. Med nuvarande lagstiftning ska en riskkalkylränta påföras som medför att allt byggande utanför "A läge" blir dyrt och medför höga hyror. Detta leder i sin tur till få intresserade aktörer och svårigheter att få till stånd anpassade bostäder utanför 5 km-zonen från stadens centrum. Ju längre ut desto värre problematik. Vi har också problem att finna aktörer som vill bygga trygghetsbostäder då stödformerna för andra bostäder är förmånligare. Det förhindrar flyttkedjor mellan småhus och lägenhet då många äldre väljer att bo kvar i sitt hus i brist på alternativ. Dessa dilemman bedömer jag som likvärdiga över landet men segregationsproblematik möjligen är ett större problem i större städer.

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Av frågor inom "egen påverkan" är vattenkapaciteten och infrastrukturen våra två största hinder för att exploatera ny mark. Gävle har växt snabbt de senaste 5 åren och en kapacitetsbrist har uppstått för vatten i flera områden, och andra områden ligger ovanpå primär vattentäkt vilket sammantaget innebär begränsningar. Vagnätet i delar av staden har inte heller hängt med i den snabba utvecklingen dvs klassiska tröskeffekter i en växande stad.

Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

- Personer utan förstahandskontrakt i allmännyttan.
- Personer utan kapital eller köpoäng för att kunna skapa sig en bostadskarriär.
- Äldre, främst på landsbygd

Ett stärkt bostadsbidrag skulle underlätta för alla tre grupperna att ha en ekonomisk bas i sitt boende. En förändring av Allbolagen eller annat statligt stödsystem skulle underlätta för landsbygden och skulle med fördel kunna stärka det allmännyttiga uppdraget.

Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

1. En förändring av Allbolagen för att gynna byggande på landsbygd och göra det möjligt att ta ansvar för bostadsförsörjningsuppdraget på riktigt.
2. Bibehålla och förstärka systemet med bostadssubventionerna
3. Stärka bostadsbidraget.

Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

Stat och kommun i kombination, allmännyttiga bostadsbolag. Insatserna från respektive nivå måste kompa bättre och vara långsiktiga. Ryckighet leder till kortsiktiga, tillfälliga insatser.

10.8 ERIK PELLING, SOCIALDEMOKRATERNA, UPPSALA KOMMUN

Skriftlig intervju via e-post, den 11 december 2020

Utifrån din bild som kommunpolitiker, vilket/vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden? Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

De senaste dryga tjugo åren har inkomstskillnaderna i Uppsala liksom i övriga landet ökat. Samtidigt har bostadspriserna ökat betydligt och allt fler hushåll fått svårt att spara ihop till en kontantinsats för att köpa en bostadsrätt eller en äganderätt. Andelen hushåll som är hänvisade till en hyresrätt har därmed ökat. Nyproducerade hyresrätter är dyra och många av de billigare äldre hyresrätterna står inför stundande renovering och därmed ökade hyror. Förändring i samhället har skett samtidigt som den nationella bostadspolitiken på 90-talet förändrades markant. Detta sammantaget har bidragit till den bostadsjämlighet vi har i landet idag.

I en stark tillväxtregion som Uppsala har det gjort det svårt för många att komma in på bostadsmarknaden. Uppsala är nära sammankopplat med andra kommuner vad gäller t.ex. arbetspendling. En stor fråga i just Uppsala är de pågående omfattande satsningarna inom sydöstra staden och avtalet med staten om fyrspår och 33 000 nya bostäder.

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

I Uppsala har vi en god planberedskap om drygt 9 000 bostäder i antagna detaljplaner och har i översiktsplanen beredskap för byggande av minst 75 000 bostäder till år 2050. I kommunens mål- och budget framgår att kommunen ska planera utifrån målet om 2 000 – 3 000 bostäder per år för en jämn bostadsproduktion över tid. Med detta sagt finns förutsättningar för en fortsatt hög byggtakt. Kommunen har de senaste åren också fört en aktiv markpolitik och arbetat fram en ny markanvisningspolicy. I kommunen fanns tidigare bara ett fåtal aktiva byggaktörer men en medveten strategi om att få in flera har gjort att det nu finns omkring 60-70 aktiva byggaktörer i kommunen.

Hinder för ett ökat bostadsbyggande handlar i dagsläget framförallt om hushållens möjlighet att efterfråga nyproducerade bostäder.

Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

De hushåll som har en lägre inkomst, saknar tillräckligt med kapital för att kunna köpa en bostadsrätt eller saknar tillräckligt med ködkap för att få en billigare hyresrätt har idag svårast att få en bostad i Uppsala. Det kan till exempel handla om ensamstående med barn, unga, ensamstående äldre med låg pension, nyanlända, eller nyutexaminerade studenter.

I kommunen finns också ett flertal hushåll som har ett boende men som kan ha en osäker boendesituation, det vill säga är trångbudda, betalar för mycket för sitt boende i förhållande till sina inkomster eller flyttar runt mellan olika kontrakt. Merparten av dessa hushåll saknar kapital för att kunna efterfråga en bostadsrätt eller äganderätt. Några har inkomst och skulle kunna efterfråga en nybyggd hyresrätt med relativt lägre hyra. Men de flesta som idag kan ha en osäker boendesituation behöver samhällets stöd för att kunna få en bättre lämpad bostad. De kan behöva hjälp med att matchas med en billig hyresrätt i det befintliga beståndet och de kan behöva hjälp med att få arbete och inkomst samt att få tillgång till möjligheter att låna till en bostad.

Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitikerna för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Det statliga investeringsstödet för byggande av hyresrätter premierar idag små bostäder. I Uppsala ser vi ett behov av hyresrätter med relativt lägre boendekostnad för barnfamiljer och ensamstående med barn i behov av större bostäder. Det vore värdefullt om staten inte styrde lägenhetsstorlek.

Dagens system för hyresgarantier som berättigar till statligt stöd skulle med fördel kunna hanteras helt av staten och därtill ställas ut som en förhandsgaranti när bostadssökande ska söka hyresrätt. Då kan staten bli borgenär och den sökande kunna få ett hyreskontrakt även om den saknar fast anställning, har betalningsanmärkning eller liknande.

Bostadsbidraget går idag till unga och barnfamiljer samt bostadstillägg för äldre. Vi vet att det är fler målgrupper som är i behov av bostadsbidrag och andra som skulle behöva ett höjt bidragsbelopp för att klara av boendekostnaderna.

Uppsala Bostadsförmedling förmedlar bostäder i turordning efter kötid. Merparten är ordinarie bostäder. Därtill förmedlas även studentbostäder, ungdomsbostäder, trygghetsbostäder, seniorbostäder och kollektivboende. För de särskilda bostäderna gäller, förutom kötid, särskilda kriterier som till exempel ålder. Ju lägre hyra en bostad har desto längre kötid krävs. För att hushåll i behov av en lägre hyra ska kunna få tillträde till de billigare hyresrätterna vore det

värdefullt om staten kunde visa på möjliga vägar framåt och konkretisera vad som är möjligt enligt lag. Om staten visar vägen underlättar det för kommuner att välja väg och undersöka olika förmedlingsprinciper.

Med bankernas krav på 15% kapitalinsats för att få bostadslån är det många hushåll som inte får tillträde till den marknaden. Här skulle staten kunna underlätta genom tex subventionerat bospärande eller annat system som underlättar inträdet.

För att underlätta för äldre att bo bra i en befintlig bostad skulle ett återinförande av det statliga stödet för att tillgänglighetsinventera bostadsbeståndet vara vällovligt.

Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

Ansvarsfördelningen är något otydlig. Men det är många parter inblandade om alla måste göra lite mer, ingen sitter själv på lösningen. Också mycket tveksamt om de verktyg som finns är tillräckligt för att alla ska kunna bo bra.

10.9 ANDERS SAMUELSSON, CENTERPARTIET, JÖNKÖPINGS KOMMUN

Telefonintervju, den 15 december 2020

Utifrån din bild som kommunpolitiker, vilket/vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden? Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

I stort sett alla kommuner vill fördubbla sin byggtakt, och i Jönköping vill jag påstå att vi har lyckats väl med just det. För oss kom vändningen under det tredje kvartalet 2015, och nu har vi lagt oss på en nivå om 900 till 1 000 påbörjade lägenheter per år. Innan dess låg vi på omkring 450 per år. Vi har även lyckats behålla en hög andel hyresrätter i beståndet och en rimlig balans mellan samtliga upplåtelseformer.

För Jönköpings del beror framgången så klart på många faktorer över tid, men jag ser främst fyra framgångsfaktorer. För det första har vi en stadsbyggnadsvision, vilket är en gemensam visionsbild om vart vi vill gå och var vi ska utveckla. Det har bland annat lett till att vi rankats som den fjärde mest intressanta kommunen i landet för fastighetsinvesteringar samt nominerats till Planpriset. För det andra har vi en god planberedskap, i samtliga kommuner har vi totalt omkring 40 till 45 rullande detaljplaner igång i samtidigt och totalt cirka 5 000 lägenheter i dessa. För det tredje har vi haft lokala byggföretag som stått för huvuddelen av byggnationen i kommunen. Det är också de lokala aktörerna som har högst genomförandegrad hos oss. Jag tror att mycket av detta handlar om att det är viktigt att beslutsfattarna står för långt från verksamheten, vilket kan vara fallet hos de största byggföretagen. För det fjärde vill jag betona allmännyttans roll. Vi har tydliga ägardirektiv och har bestånd i alla kommuner. Till det har vi även arbetat aktivt i markpolitiken, till exempel genom att kräva balans mellan hyresrätt och bostadsrätt i vissa markanvisningar.

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Vi har försökt åstadkomma en lokal strategi där vi är överens om de stora dragen. Det har inneburit att lokala aktörer vågat satsa på Jönköpings utveckling. Jag tror och hoppas på att det innebär att vi har vårt öde i våra egna händer.

Ett stort hinder är att vi som kommun har begränsad rådighet över marken. Vi har i princip förbrukat vår kommunala markpott, vilket gör att det blir svårare för kommunen att styra utvecklingen. Vi håller på att förvärva mark genom med stöd från vår utbyggnadsstrategi. Ett annat viktigt hinder just nu är att bostadsbyggandets utveckling är helt beroende av byggföretagens bedömning av marknaden. Bostadsutvecklarna måste fullfölja sina åtaganden enligt detaljplanen. Kommunen står fast i sina åtaganden och nu måste byggarna leverera.

Här är det viktigt att poängtera att kommunala särkrav inte är ett hinder för bostadsbyggandet, åtminstone inte i Jönköping. Bland byggföretagen är det feltänkt att tro att samma hus ska passa överallt. Vi som kommun behöver styra mot ett hållbart byggande. Däremot har byggkostnaderna stigit rejält över tid, mer i Sverige än i Europa. Den enskilt största anledningen till det är dock byggföretagens egna interna kostnader.

Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

Den grupp som har det svårast på bostadsmarknaden är framförallt de som inte har en privatekonomi som klarar att efterfråga en bostad. Det gäller även de grupper som har försörjningsstöd. Vi har arbetat mycket med gruppen som har försörjningsstöd genom vår allmännytta, och vi för även dialog med privata aktörer här.

En annan grupp med stor utsatthet är flyktingar. När flyktingmottagandet var stort arbetade vi genom våra förvaltningar för att bygga flyktingbostäder i utkanterna av staden, bostäder som senare kan användas till andra grupper. Ytterligare en svår grupp här är utlandsstudenter, vilka efterfrågar studentbostäder. Ett viktigt medel för att lösa situationen för dessa grupper är att bygga billigare bostäder, vilket vi främst kan påverka genom markrådigheten eftersom vi inte direkt kan påverka marknaden här.

Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

Tre ord: Tydlighet. Långsiktighet. Snabbhet.

Vi vill ha aktörer som bygger oavsett konjunkturläge. Men stimulanser som investeringsstödet för hyresrätter skapar en ryckighet. Just investeringsstödet märktes av i slutet av 2019, då produktionen avstannade när många väntade på besked huruvida de fick ta del av subventionen. Vi har många bostadsbyggare som väntar på att sätta igång, men fortfarande väntar på besked om stödet beviljas. Den genomsnittliga handläggningstiden hos Boverket är nio månader.

Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

Statens lösning är att ge alla andra aktörer långsiktighet och tydlighet. Vi måste fortsätta vara aktiva även när konjunkturen viker. Långsiktig bostadsförsörjning är ett kontrakt mellan det offentliga och det privata, och var och en måste få göra det man är bäst på.

10.10 HAMPUS MAGNUSSON, MODERATERNA, GÖTEBORGS STAD

Skriftlig intervju via e-post, den 23 december 2020

Utifrån din bild som kommunpolitiker, vilket/vilka är de största utmaningarna på bostadsmarknaden? Hur skiljer sig situationen i din kommun från situationen som helhet i Sverige?

Produktionen av bostäder har på allvar kommit igång i Göteborg och ligger sedan 2019 på nära 5 000 bostäder per år och det finns planeringsmässiga förutsättningar för att hålla denna takt under många år framöver. De osäkerheter som finns är dock den framtida efterfrågan på nybyggda bostäder samt frågor som finansiering och komplexitet i projekt och detaljplaner. Göteborg är en stark tillväxtkommun med en stor årlig befolkningsökning och vi skiljer oss på så vis från en del andra kommuner i landet. Kommunen äger dessutom mycket mark och jämfört med exempelvis Stockholm är vi en mycket glesare stad vilket ger oss möjlighet till förtätning. Vi är även en populär studentstad vilket gör att vi till skillnad från många andra kommuner har en stor efterfrågan på studentbostäder som måste hanteras.

Vilka är de största hindren för ett ökat bostadsbyggande?

Det största orosmolnet är om det blir en rejäl lågkonjunktur med stor och ihållande arbetslöshet som följd som kan leda till att byggandet bromsar in. Från Göteborgs Stads sida har vi förutsättningar att tillsammans med marknaden leverera ca 5 000 färdiga bostäder om året men det är givetvis beroende av att det finns en marknad som efterfrågar detta. För att bli av med ytterligare onödiga hinder för ett ökat bostadsbyggande skulle det behövas en bred översyn av de samlade nationella regelverken i syfte att skapa snabbare beslutsprocesser, öka flexibiliteten och minska produktionskostnaderna.

Vilken/vilka grupper är de mest utsatta på bostadsmarknaden? Vad skulle underlätta för dessa grupper att få en mer hållbar situation på bostadsmarknaden?

Några grupper som har särskilt svårt att tillgodose sina behov på bostadsmarknaden är exempelvis hushåll med låga inkomster eller betalningsanmärkningar, svagt kontaktnät eller de som nyligen flyttat till Göteborg eller som skulle vilja göra det. Här behövs det olika typer av insatser för de människor som av olika anledningar inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden eller som på grund av bostadsbristen lever i olika former av utanförskap. Det behövs även, förutom ett bostadsbyggande som motsvarar behoven, en välfungerande arbetsmarknad där det finns förutsättningar för fler människors egenförsörjning. Det skulle givetvis underlätta för dessa grupper om trycket från hushåll med låga eller inga inkomster alls inte ökade och därför driver Moderaterna linjen på riksnivå att migrationen till Sverige måste minskas ner till väsentligt lägre nivåer än den ligger på idag. Vi vill även avskaffa EBO-lagen för att bättre kunna förutse hur många som kommer till Göteborg. För dessa grupper är det av vikt att det produceras prisvärda bostäder och där finns det flera bra exempel med konceptus att bygga vidare på. Vi tror även på att modeller med hyrköp kan vara en bra väg för att ge fler resurssvaga hushåll möjligheten att kunna äga sitt boende. Vidare vill vi ge alla studenter möjligheten att söka ett tilläggs lån för bostad för att på så vis få igång byggnationen av studentbostäder.

Vilka verktyg/medel behöver du från den statliga bostadspolitiken för att bättre tillgodose bostadsbehovet i din kommun?

För att bli av med ytterligare onödiga hinder för ett ökat bostadsbyggande skulle det behövas en bred översyn av de samlade nationella regelverken i syfte att skapa snabbare beslutsprocesser, öka flexibiliteten och minska produktionskostnaderna.

Vilken eller vilka aktörer "sitter på lösningen", det vill säga har bäst möjlighet att bidra till att förbättra uppfyllelsen av bostadsförsörjningsansvaret? Vad behöver dessa aktörer för att kunna bidra bättre?

För att kunna komma tillrätta med bostadsbristen måste alla aktörer samverka, Det handlar om ett statligt ansvar med allt ifrån förenkla de nationella regelverken men också skapa förutsättningar för hushållen att kunna efterfråga bostäder. Det handlar om ett kommunalt ansvar att använda markinnehavet och planmonopolet på ett ansvarsfullt sätt och inte försvåra och fördyra med alltför långtgående särkrav. Det handlar givetvis också om att marknaden måste vara effektiv och innovativ samt hitta lösningar som svarar mot behoven.