

Utredningen om kommunal planering för bostäder

Särskild utredare Hanna Wiik,
Förvaltningschef
Tillväxt- och regionplaneförvaltningen
Stockholms läns landsting



Uppdraget

- kartlägga hur kommunerna arbetar med att analysera och hantera efterfrågan och bostadsbehovet hos grupper med svag ställning på bostadsmarknaden ur ett lokalt och regionalt perspektiv,
- kartlägga hur kommunerna använder olika verktyg och belysa vilka avvägningar kommunerna gör vid beslut om åtgärder för bostadsförsörjning i syfte att tillgodose dessa behov,
- analysera om det finns behov av vägledning eller kompletterande kommunala verktyg i syfte att underlätta arbetet med bostadsförsörjningsfrågor för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden,
- och lämna de förslag som analysen ger upphov till, och vid behov föreslå förändringar i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och angränsande lagstiftning, som kan leda till att efterfrågan och bostadsbehovet hos grupper med svag ställning på bostadsmarknaden tillgodoses på ett ändamålsenligt sätt.



Kommunerna ser inte det samlade otillfredsställda behovet

Resultat

- Ingen kommun gör en samlad bedömning av skillnaden mellan utbudet av bostäder och det utbud som skulle ge alla hushåll en godtagbar bostad (dvs bostadsbristen)
- Inte heller följs eller prognosticeras det faktiska utbudet av bostäder på bostadsmarknaden



Varför gör inte kommunerna några samlade bedömningar?

Resultat

- Finns inte krav på att kommunerna att göra dessa bedömningar
- Efterfrågas inte
- Saknas metodstöd för hur det ska gå till
- Saknas kriterier för hur bostadsbehovet ska bedömas
- Statistiska underlaget är svagt
- Finns politiska skäl att avstå



Den kommunala verktygsanvändningen

Resultat

- Finns inte en given verktygslåda, men generellt tillräckligt kommunalt kompetensutrymme
- Få kommuner använder alla de verktyg som teoretiskt sett finns tillgängliga
- Det finns verktyg som inte syns alls, t ex kommunalt bostadsbidrag



Den kommunala verktygsanvändningen

Resultat

- I tillväxtkommuner fokus på nyproduktion
- Möjligheten till nyproduktion förutsätter att en marknadsaktör är intresserad av att bygga
- I alla kommuner som har ett allmännyttigt bostadsbolag används det som verktyg för att tillfredsställa bostadsbehov i olika former
- 25 procent av kommunerna använder hyresgarantier



Överväganden

- Ansvaret för att avhjälpa bostadsbristen är delat mellan staten och kommunerna
- Insatser bör ta hänsyn till skiftande lokala och regionala behov
- Nuvarande bostadsförsörjningslag har inte kunnat förebygga ökad bostadsbrist och ger inte heller kommunerna rätt förutsättningar



Behov

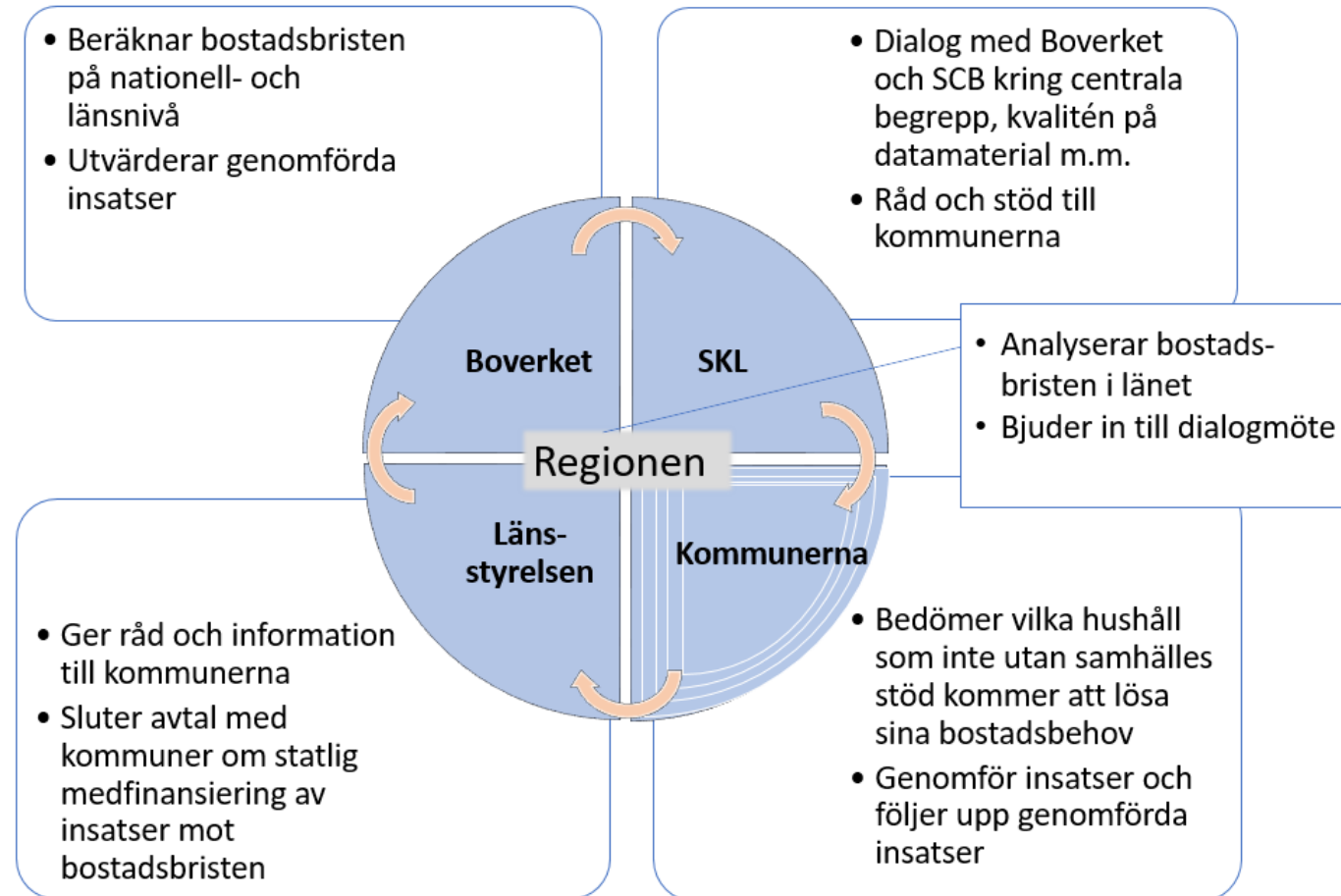
- Gemensam problembeskrivning - analys av hur bostadsbristen ser ut och utvecklas framöver
- Samordning av statliga och kommunala insatser lokalt och regionalt
- Insatserna måste utgå från lokala och regionala behov och förutsättningar
- Statliga åtgärder på nationell nivå (t. ex. bostadsbidrag, subventionerat bospärande etc.)

Överväganden



Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar

Förslag



Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar

Förslag

- Ett nytt och samlat arbetssätt där Boverket, länsstyrelserna, regionerna och kommunerna har viktiga roller
- Regeringen bör vidta åtgärder för att öka kunskaperna om den faktiska bostadssituationen och för att kunna följa förändringar via statistik



En ny lag om bostadsförsörjning

Förslag

- Ny lag om bostadsförsörjning med kompletterande förordning där arbetssättet kommer till uttryck
- Ändamålsparagrafen utgår från det allmännas åtagande i RF att trygga invånarnas rätt till bostad
- Boverket, länsstyrelserna, regionerna och kommunerna ges tydligt ansvar och uppgifter för att lösa bostadsbristen



En ny lag om bostadsförsörjning

Förslag

- Ingen part ges beslutsrätt över någon annan
- Årligt dialogmöte i regionernas regi för att uppdatera den gemensamma bilden av bostadsbristen, dra lärdom av genomförda insatser och koordinera nya insatser
- BFL med kompletterande förordning upphävs



Vad har hänt?

- Uppdrag till Boverket att
 - Lämna förslag på hur bostads bristen i landet fortlöpande ska beräknas och presenteras.
 - Lämna förslag på enhetliga begrepp som ska kunna användas vid kommunikation kring bostadsbristen.
 - Beräkna bostadsbristen
- Redovisas i september 2020.



Tänkar kring socialt byggande (1)



Tankar om socialt byggande (2)

Kommersiell byggherre

	Andel eget/lånat kapital 50/50	Andel eget/lånat kapital 30/70	Andel eget/lånat kapital 10/90
Prod.kostnad/BRA	35 000	35 000	35 000
Låneränta 2%	350	490	630
Avkastning EK 8%	1 400	840	280
DoU/kvm BRA	350	350	350
Hyra/kvm BRA	2 100	1 680	1 260
Hyra/mån 70 kvm	12 250	9 800	7 350



Tankar om socialt byggande (2)

Social byggherre

	Andel eget/lånat kapital 50/50	Andel eget/lånat kapital 30/70	Andel eget/lånat kapital 10/90
Prod.kostnad/BRA	35 000	35 000	35 000
Låneränta 2%	350	490	630
Avkastning EK 0%	0	0	0
DoU/kvm BRA	350	350	350
Hyra	700	840	980
Hyra/mån 70 kvm	4 083	4 900	5 717

