

# 28

**PUNKTER  
FÖR EN  
BÄTTRE  
BOSTADS-  
MARKNAD**

Södermanlands bostadsberedning  
september 2012

Sörmlandsbilder 17 – 28 punkter för en bättre bostadsmarknad

- Författare: Södermanlands Bostadsberedning
- Grafisk form, illustrationer, produktion  
Bybloo Kommunikation, [bybloo.se](http://bybloo.se)

© Länsstyrelsen i Södermanlands län  
ISSN 1652-5329  
ISBN 978-91-88044-39-6

# Förord - Brist på bostäder hotar Södermanlands tillväxt

Södermanlands län och dess nio kommuner är en del av Sveriges snabbast växande region – Stockholm-Mälardalenregionen. Under tio år har bostadsproduktionen inte hållit jämna steg med befolkningstillväxten. Det råder bostadsbrist i sju av länets kommuner. En väl fungerande bostadsmarknad är en strategisk framgångsfaktor för Södermanland och kommunernas tillväxt. Utbudet av bostäder behöver öka. Förutom att byggvolymen behöver öka förväntar sig kunderna att detta sker i attraktiva utformningar och i attraktiva områden.

För att främja en fungerande bostadsmarknad tillsattes under våren 2012 en bostadsberedning. Beredningen är brett sammansatt av aktörer som på olika sätt kan bidra med perspektiv och erfarenhet kring bostadsfrågor i Södermanland och företräda skilda intressen på bostadsmarknaden.

Beredningen skulle klargöra förutsättningarna, och diskutera fram förslag vad som krävs för få till stabila och långsiktiga spelregler och hur aktörer eventuellt kan samordna sina insatser där man har gemensam nytta och redovisa detta på länets bostadskonferens den 7 september 2012.

Uppgiften har varit att;

- Identifiera möjligheter och hinder för att främja och öka antalet bostäder i länet.
- Föreslå åtgärder för att lösa eventuella utmaningar
- Vad olika aktörer kan göra var för sig och genom samhandling?

Genom att;

- Identifiera regionala och lokala hinder
- Formulera konkreta idéer och förslag
- Identifiera några nationella förutsättningar och förslag för att underlätta boende och öka bostadsproduktionen i samhället

Varje klok läkare vet att det viktigaste inslaget i all sjukdomsbehandling är att ställa rätt diagnos. Diagnosen handlar om en bostadsmarknad i obalans, ambitioner om bostad för alla blir allt svårare att uppnå. Södermanlands bostadsberedning finner att det inte finns en eller ett par åtgärder som ger tillräcklig effekt, utan det fordras ett system av åtgärder för att börja finna former att få en bättre fungerande bostadsmarknad och en högre nyproduktion av bostäder.

Förhoppningsvis har bostadsberedningens arbete bidragit till att Södermanland går från frågan "VARFÖR" det är brist på bostäder i länet till att arbeta med den betydligt svårare frågan "HUR" länet går tillväga för att lösa sörmlänningarnas behov och för att tredubbla bostadsproduktionen.

Beredningen har gett ett antal förslag till lösningar. Bostadsfrågan är så komplex att det inte räcker med ett övergripande förslag utan en mängd olika insatser måste till samtidigt för att ge en långsiktig effekt, på nationell nivå, i länet, i kommuner, bland bostadsbolag och bland exploatörer. Bostadsberedningen understryker att långsiktiga spelregler och helhetssyn är av betydelse för en fungerande bostadsmarknad.

Flera av de föreslagna åtgärderna förutsätter nationella politiska beslut. Dessa överlämnas nu till den allmänna politiska debatten. Andra förslag och åtgärder kommer att hanteras vidare av de regionala och lokala aktörerna i den ordning parterna härfter kommer överens.

Beredningen har arbetat med stor öppenhet. Stora omfattande liksom små viktiga förslag blandas. Nedan återfinns de 28 förslagen för att få en mer väl fungerande bostadsmarknad. Med denna rapport lämnar beredningen över frukterna av gruppens arbete.

**Beredningen har bestått av:**

Länsråd Kurt Ekelund Länsstyrelsen i Södermanlands län, Vd Christer Gustavsson Nyköpingshem, Kommunalråd Jimmy Jansson Eskilstuna kommun, Samhällsbyggnadschef Marie Jonsson Strängnäs kommun, Avdelningsansvarig Krister Karlsson HMB, Vd Sofia Ljungdahl Peab Bostad AB, Vd Anna-Greta Lundh Länsförsäkringar Södermanland, Claes-Gunnar Mattsson Hyresgästföreningen, Regiondirektör Göran Norberg Regionförbundet Sörmland, Kommunalråd Daniel Portnoff Trosa kommun, vVd Peter Sörman Fastighetsägarna Mittnord och Vd Rune Tegelstaden Tegelstaden Bygg AB.

Sekretariatet har bestått av Peter Eklund Länsstyrelsen i Södermanlands län, Sigrid Hedin Sweco samt Bengt Nordström Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Låt länet ha mod att bli ett "Frilän". Ett län som prövar nya lösningar, tillämpningar och samhandlingsformer och halverar projekteringstiden.

Mariefred den 7 september 2012



Bo Könberg

Landshövding och ordförande i Södermanlands bostadsberedning

# Innehållsförteckning

|                                                                       |   |
|-----------------------------------------------------------------------|---|
| 28 punkter för en bättre bostadsmarknad – en sammanfattning . . . . . | 4 |
|-----------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                                                      |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Förutsättningar – Långsiktig bostadsproduktion krävs för<br>att möta befolkningstillväxten . . . . . | 6 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| Nuläget - bostadsbyggandet hittills i Södermanlands län . . . . . | 7 |
|-------------------------------------------------------------------|---|

|                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Utmaningar, förutsättningar och förslag för att underlätta boende och<br>öka bostadsproduktionen i samhället . . . . . | 16 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Utmaningar för att få till fler bostäder i Södermanland – regionala och<br>lokala åtgärder . . . . . | 17 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Regional utmaning: Förtydliga Södermanlands attraktivitet och ta<br>höjd för befolkningstillväxten i Mälardalen – punkt 1-8 . . . . . | 17 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| B. Regional utmaning: Mer förutsägbar planprocess – punkt 9-13 . . . . . | 22 |
|--------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| C. Regional utmaning: Eftersträva en billigare bostadsproduktion<br>– punkt 14-19 . . . . . | 26 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Nationella utmaningar, förutsättningar och förslag för att underlätta boende<br>och öka bostadsproduktionen i samhället . . . . . | 31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| D. Tillämpningar av regelverket – punkt 20-22 . . . . . | 31 |
|---------------------------------------------------------|----|

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| E. Ekonomiska och skattemässiga synpunkter – punkt 23-28 . . . . . | 33 |
|--------------------------------------------------------------------|----|

# 28 punkter för en bättre bostadsmarknad

Utmaningar för att få till fler bostäder i Södermanland – regionala och lokala åtgärder.

## A. Regional utmaning: Förtydliga Södermanlands attraktivitet och ta höjd för befolkningstillväxten i Mälardalen

1. Utveckla bilden av Södermanland samt överväg gemensam marknadsföring
2. Skapa storregional samsyn och samordna regionalt mål för länets andel av tillväxten
3. Ha en tydlig lokal målsättning för bostadsbyggandet och ett långsiktigare perspektiv
4. Lyft bostadsfrågan tydligt i översiktsplaneringen
5. För en aktiv kommunal markpolitik
6. Utveckla nya former för att bygga, äga och förvalta sina bostäder
7. Utnyttja de attraktiva lägena klokt
8. Utveckla en gemensam bostadsportal

## B. Regional utmaning: Mer förutsägbar planprocess

9. Ta fram gemensamt planeringsunderlag och utveckla länsövergripande planeringssamarbete
10. Dra större nytta av länsstyrelsens roll i planprocessen
11. Kommunerna bör eftersträva att ligga steget före
12. Se över och ta bort lokala hinder i planprocesserna genom exempelvis nya administrativa och organisatoriska arbetssätt i detaljplane- och bygglovsprocesserna för att etablera garantitider och tidsstyrd handläggning
13. Utveckla kommunalt samarbete kring specialistkompetens

### C. Regional utmaning: Eftersträva en billigare bostadsproduktion

14. Se över och utveckla en tydligare avgiftsstruktur och exploateringsavtal
15. Dra nytta av möjligheten att anpassa byggnormer till lokala förutsättningar men undvik kostnadsdrivande särkrav i planer
16. Uppmuntra och genomför test och utveckling av nya idéer.  
Låt Södermanland bli ett "frilän" – en testbädd för smartare lösningar
17. Uppmuntra fler aktörer på marknaden
18. Överväg möjligheten att sälja mark med långsiktig avbetalning samt tomträttsavtal
19. Samarbeta kring omvärldsbevakning, kunskapsinsamling och erfarenhetsutbyte

### Nationella utmaningar, förutsättningar och förslag för att underlätta boende och öka bostadsproduktionen i samhället

#### D. Tillämpningen av regelverket

20. Förenklad PBL genom att utveckla praxis
21. Utveckla byggnormer som medger "bostäder för alla"
22. Förändrad tillämpning av hyreslagstiftning, hyresreglering och hyressättning

#### E. Ekonomiska och skattemässiga synpunkter

23. Underlätta förutsättningarna för andrahandsuthyrning och minskad fastighetsskatt
24. Se över beskattning av produktionskostnader och renoveringar
25. Ge likvärdiga skattemässiga villkor för hyresbostäder som för andra bostäder
26. Inför skattegynnade bostadsparandebidrag för unga
27. Inflationsskyddade bostadsbidragen för betalningssvaga grupper
28. Inför finansiellt stöd till marksanering

## Förutsättningar – Långsiktig bostadsproduktion krävs för att möta befolkningstillväxten

Den långsiktiga befolkningsutvecklingen i Mälardalsregionen beräknas kräva cirka 750 000 nya bostäder fram till år 2050. För Södermanland innebär det en beredskap för cirka 60 000-70 000 nya bostäder.

Den större Stockholm-Mälardalsregionen<sup>1</sup> beräknas öka med cirka 1,4 miljoner invånare fram till år 2050 och med över 350 000 invånare under de tio närmaste åren enligt en ny befolkningsprognos. De senaste årens utveckling indikerar att även detta högsta alternativ kan komma att överskridas då Mälardalsregionen redan nu ökar med 40 000-45 000 invånare per år, varav Stockholms län står för 90 procent av befolknings-tillväxten. Om denna utveckling fortsätter innebär det att Mälardalsregionen växer med ett och ett halvt Stockholms stad fram till år 2050. Denna utmaning klarar knappast Stockholm och Stockholms län ensamma.

Fram till år 2050 beräknas Södermanlands län öka sin befolkning med cirka 110 000 invånare baserat på 2010 års befolkning. Fram till år 2020 pekar prognos-erna på att länets befolkning ökar med 15 000-20 000 invånare.

För hela Stockholms Mälardalsregionen innebär detta att cirka 750 000 nya bostäder bör byggas fram till år 2050, utifrån en bedömning att det behövs en ny bostad per 1,8 nya invånare eftersom allt fler singelhushåll tillkommer främst bland äldre. Om man tar dessa antagande även för Södermanland så fordras det fram till år 2050 enbart i Södermanland cirka 60 000 nya bostäder. Risken är annars stor att tillväxten kommer att stagnera såväl i Sörmland, som i Mälardalsregionen och i Sverige.

En viktig framtidsfråga är vilken roll och vilken tillväxt Södermanlands län vill ta respektive ha inom ramen för huvudstadsregionens kraftiga utveckling. De ur tillväxtsynpunkt (ekonomiskt, ekologiskt och socialt) framgångsrikaste regionerna idag är oftast (stora) städer med omnejd dit människor söker sig. Framgången beror till stor del på att det i stora städer med många inneboende finns utrymme för en stor branschbredd bland företagen och en "täthet" både mellan människor och företag. Tätheten och branschbredden gynnar både företagets utveckling, förutsättningarna för en fungerande kollektivtrafik samt erbjuder många och varierande arbetstillfällen och skapar därmed förutsättningar för en hög sysselsättningsnivå i länet.

Om en region vill bygga för framtiden bör den bygga för de invånare som ännu inte bor där, snarare än bara för dem som redan gör det. Och det är tydligt att människor idag söker sig till städer med stor täthet, ökade livschanser och ett attraktivt läge. Sammantaget talar detta för att det återstår mycket att göra. Länets kommuner och städer är relativt små



och bör positionera sig för en framgångsrik utveckling. Tillgången till bostäder och stadens/regionens attraktivitet blir då nyckelfaktorer.

Samhällsplaneringen spelar en viktig och växande roll i en region som präglas av stark tillväxt. God framförhållning med framsynta planlösningar är förutsättningar för en positiv utveckling

## Nuläget – bostadsbyggandet hittills i Södermanlands län

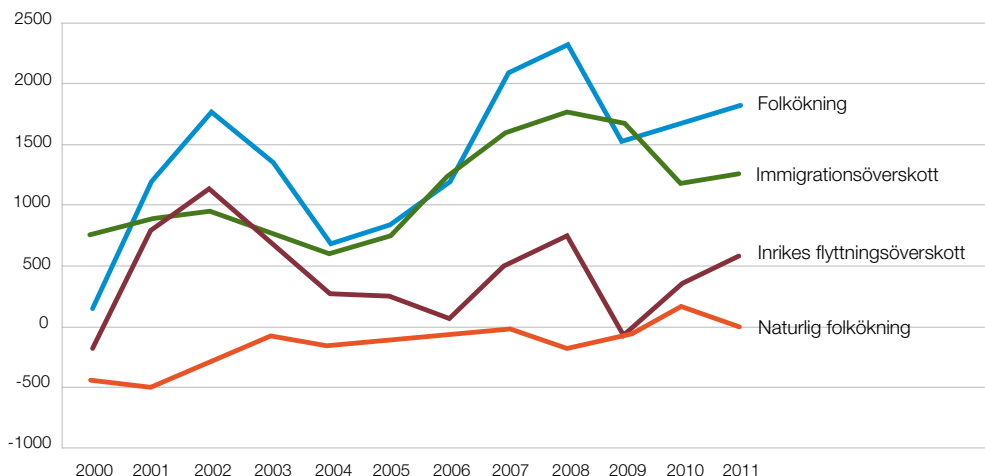
Södermanland har de senaste tio åren ökat sin befolkning med cirka 17 000 invånare.

Länet har under 2000-talet haft en av Sveriges snabbaste befolkningsökning. Ökningen kan jämföras med vad som sker i Stockholms, Uppsala, Skåne och Hallands län.

Enbart under det första halvåret 2012 ökade befolkningen med 1 165 invånare, vilket är, efter Stockholms län, den relativt högsta befolkningstillväxten i landet. Den höga befolkningstillväxten utgörs, dels av en kraftig inflyttning från övriga Sverige och synnerhet Stockholms län, dels av precis som övriga Sverige en inflyttning från andra delar av världen huvudsakligen i form av nyanlända flyktingar. Födelseöverskottet i länet är försumbart. Det unika med Södermanland är att sju av länets kommuner, Eskilstuna, Strängnäs, Nyköping, Trosa, Gnesta, Katrineholm och Oxelösund har en befolkningstillväxt.

Samtidigt har länet haft en minskande naturlig folkökning, det vill säga fler har dött än fötts, under de flesta åren av 2000-talets första årtioende. Det är först under de tre senaste åren som fler har fötts än som har gått bort.

Figur 1 – Befolkningsutvecklingens olika beståndsdelar i Södermanlands län 2000-2011



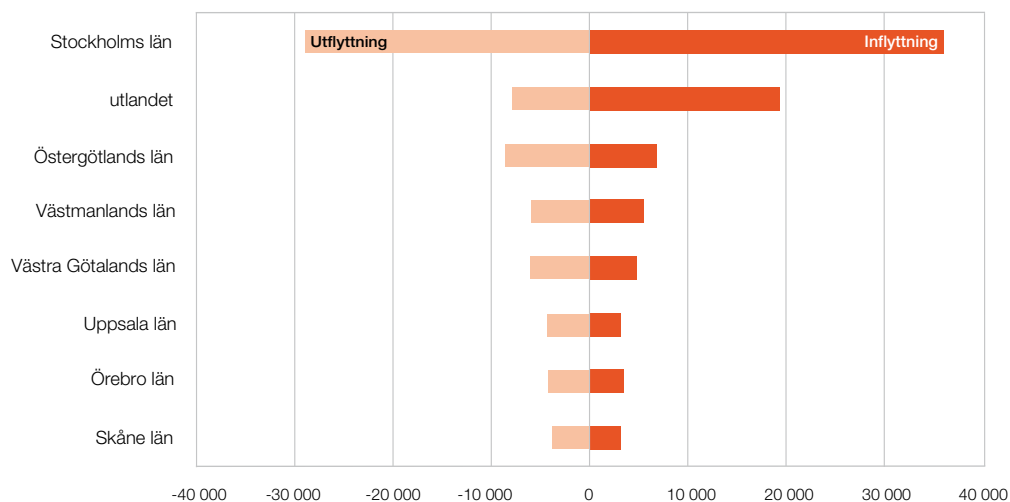
Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

1. Gävleborg, Stockholm, Södermanland, Uppsala, Västmanland, Örebro och Östergötland län.

En förklaring till detta är att Södermanland är en av Sveriges mest internationella miljöer. Under de senaste tio åren har länet haft en av landets högsta relativa inflyttningar av nyanlända flyktingar i landet. Länet har tagit emot mer än dubbelt så många nyanlända relativt sett som såväl i riket som i Stockholm eller Skåne.

När det gäller inrikes inflyttning är Södermanland det enda länet som har ett positivt flyttningöverskott från Stockholms län. Sedan år 2000 har drygt 36 000 stockholmare flyttat till länet och nästan 29 000 sörmlänningar flyttat till Stockholm. De totala flyttströmmarna från och till Södermanland har sedan 2000 varit mycket omfattande.

Figur 2 – Totalt antal in- och utflyttare i Södermanlands län 2002-2011 i de åtta största relationerna.



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

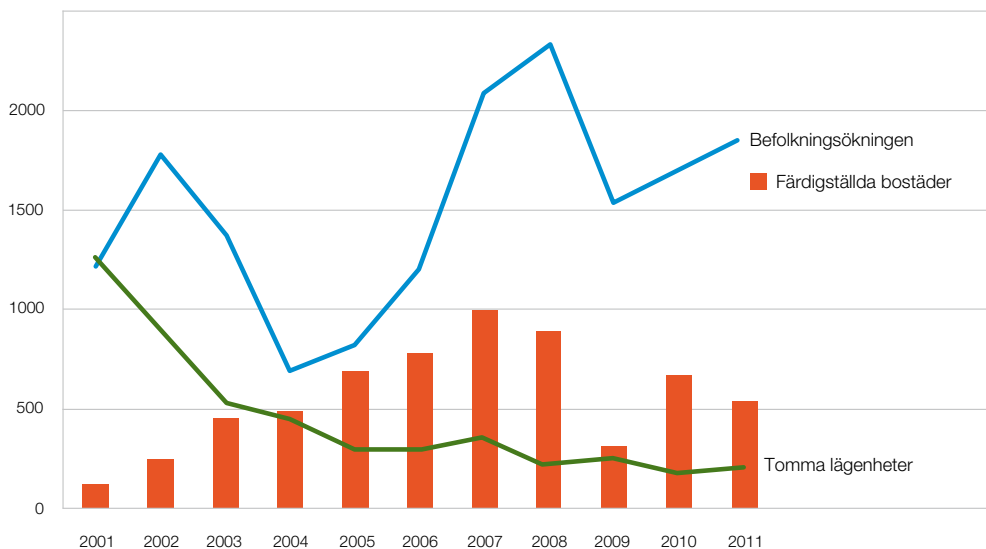
Bostadsbyggandet i Södermanland har varit mycket lågt i mer än 15 år. Trots det är rörligheten på den sörmländska bostadsmarknaden mycket omfattande. Enbart under de senaste sex åren har drygt 110 000 personer flyttat in eller ut från länet, vilket motsvarar cirka 40 procent av befolkningen. Länsstyrelsen har under hela 2000-talet påpekat att nyproduktionen har varit alltför begränsad. Länet borde ha en årlig nyproduktion på mellan 1000-2000 nya lägenheter. Den faktiska utvecklingen har i snitt varit mindre än hälften, 590 nya bostäder/år under 2000-talet. Under 2000-talet har i princip nästan inga hyresrätter byggts. Nytilskottet på bostadsmarknaden har i princip varit småhus och bostadsrätt. I en övervägande majoritet av Södermanlands kommuner råder bostadsbrist<sup>2</sup>. Samtidigt så byggdes 2011 färre bostäder i länet än på mycket länge i förhållande till befolknings-

2. Se till exempel Bygg nu, Sörmlandsbilder nr 15, s. 37, Tabell 5. Bostadsmarkandsläge i Södermanlands kommuner år 2011.

tillväxten. 2011 färdigställdes en ny bostad per fem nya invånare. Priset för småhus och bostadsrätter ökar hela tiden samtidigt som andelen tomma bostäder i hyresbeståndet i princip är obefintligt i sju av länets kommuner. Bostadsbyggandet måste öka betydligt för att inte utgöra ett hinder för länets tillväxt. Ett ökat bostadsbyggande har också koppling till befolkningens välfärdsnivå.

Situationen i länet är mycket varierad. Efterfrågetrycket på bostäder är högt i Eskilstuna, Nyköping, Strängnäs, Trosa och Gnesta kommuner, medan befolkningstalen i Oxelösund, Katrineholm och Flen tenderar att vara stabila.

Figur 3 – Befolkningstillväxt och färdigställda bostäder i Södermanland samt tomma lägenheter 2000-2011



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Bostadsbyggandet i Södermanland har minskat de senaste åren. Under de två senaste åren 2010 och 2011 har det byggts 683 respektive 549 nya bostäder, totalt 1 232 bostäder i nyproduktion. Därutöver tillkommer det årligen cirka 150 bostäder genom att fritidshus blir permanentbostäder. Samtidigt har befolkningen 2010 och 2012 ökat med 3 510 invånare. Det betyder att det borde ha byggts minst 2 000 nya bostäder.

## Fortsatt brist på bostäder

Situationen på bostadsmarknaden i Södermanland är ansträngd. Det har byggts för lite under större delen av 2000-talet. Samtliga kommuner uppger att de har brist på hyresbostäder, speciellt lägenheter med centrala lägen efterfrågas. Åtta av länets nio kommuner anser att de har bostadsbrist i sin centralort.

Tabell 1 – Bostadsmarknadsläge i Södermanlands kommuner år 2012

| Kommun      | Totalt sett i kommunen | På centralorten | I övriga delar av kommunen |
|-------------|------------------------|-----------------|----------------------------|
| Vingåker    | Balans                 | Balans          | Balans                     |
| Gnesta      | <b>Brist</b>           | <b>Brist</b>    | Balans                     |
| Nyköping    | <b>Brist</b>           | <b>Brist</b>    | Balans                     |
| Oxelösund   | <b>Brist</b>           | <b>Brist</b>    | <b>Brist</b>               |
| Flen        | <i>Överskott</i>       | <b>Brist</b>    | <i>Överskott</i>           |
| Katrineholm | <b>Brist</b>           | <b>Brist</b>    | Balans                     |
| Eskilstuna  | <b>Brist</b>           | <b>Brist</b>    | Balans                     |
| Strängnäs   | <b>Brist</b>           | <b>Brist</b>    | <b>Brist</b>               |
| Trosa       | <b>Brist</b>           | <b>Brist</b>    | Balans                     |

Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län och BME 2012

Totalt sett är det brist i hela länet bortsett från Vingåker som har balans och Flen med ett överskott. År 2000 var det endast brist på bostäder totalt sett i två av länets kommuner, Trosa och Strängnäs.

På centralorterna är det nu brist i alla kommuner utom Vingåker där det råder balans.

Sett till upplåtelseformerna, så är det brist på hyresrätter i alla kommuner. Det finns ett akut behov på cirka 650 stycken. Enligt länsstyrelsen är det brist i sju av kommunerna. Kommunerna och länsstyrelsen uppger att det behövs fler bostadsrätter i sex av länets kommuner – Nyköping, Oxelösund, Trosa, Flen, Eskilstuna och Strängnäs.

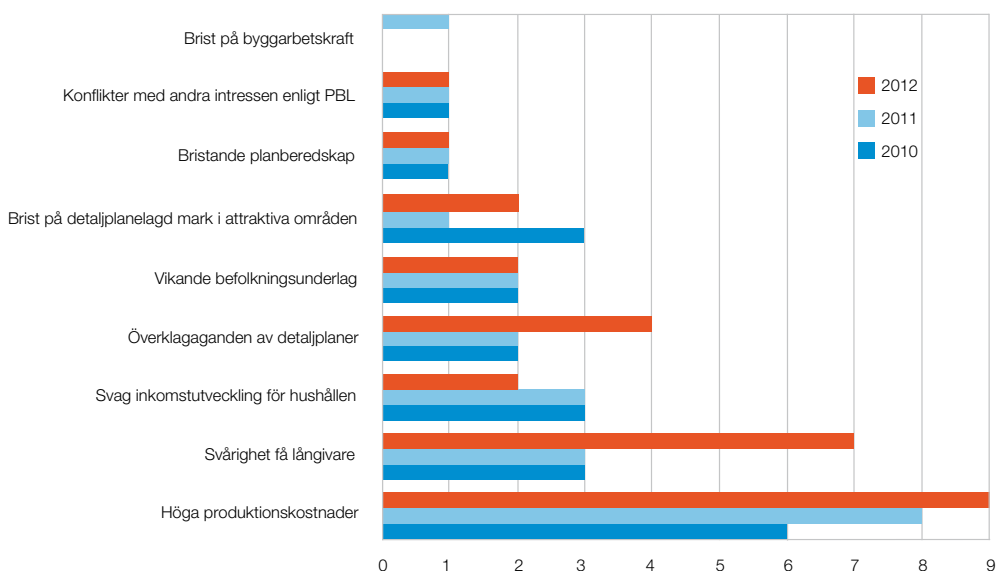
När det gäller egna hem skulle fler behövas i tre kommuner – Nyköping, Oxelösund och Trosa. Sju av länets nio kommuner förutspår inga påtagliga förändringar av bostadsmarknadsläget under år 2012-2013.

Det finns några grupper som har särskilt svårt att hitta en passande bostad på bostadsmarknaden i Södermanland. Det handlar främst om ungdomar, stora barnfamiljer, flyktingar och hushåll med höga krav på attraktivt läge.

## Hinder för bostadsproduktion enligt de sörmländska kommunerna

Länsstyrelsen har under de senaste åren arbetat med att identifiera och synliggöra hinder för att öka bostadsbyggandet. Enligt kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten (BME) är ekonomiska faktorer de huvudsakliga hindren för byggande. Höga produktionskostnader är det främsta hindret för samtliga kommuner följt av svårigheter att få långivare och svag inkomstutveckling för hushållen.

Figur 4 – Hinder för nyproduktion enligt länets kommuner



Källa: Länsstyrelsen i Södermanlands län

Bristande planberedskap utgör numera ett problem endast i Eskilstuna kommun.

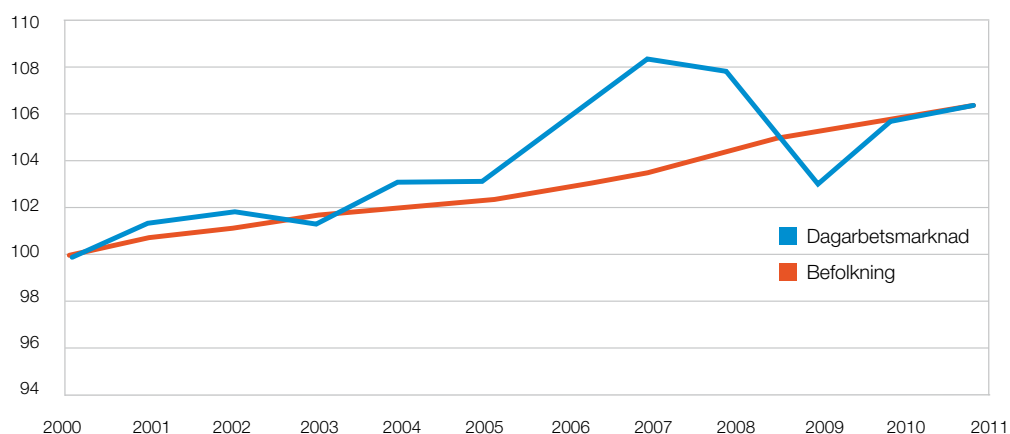
## Hinder enligt byggbolag

Länsstyrelsen genomförde under våren 2012 ett antal intervjuer med byggindustrin för att öka kunskapen om vilka hinder de ser för ett ökat bostadsbyggande. Från Byggindustrins sida framfördes speciellt kommentarer beträffande följande:

- Upplever att det går bra för dem som äger fastigheter i länet just nu.
- Upplever att produktionskostnaderna är höga och att det därmed är svårt att få en acceptabel hyresnivå.

- Det fordras stabila och långsiktiga spelregler. Det är kapitalkrävande att bygga nytt och byggföretag har märkt att många kunder har svårt med 15 procent eget kapital i insats. Planprocessen upplevs också som något osäker med tanke på möjligheterna för ett överklagande av en detaljplan.
- Från byggindustrin uppmärksammades också att det är väldigt viktigt att kommunerna marknadsför sig som attraktiva och att det finns bra kommunal service såsom skola och omsorg, eftersom detta är en viktig faktor för att locka till sig samt behålla invånare i kommunen.

Figur 5 – Befolknings- och sysselsättningsutveckling i Södermanland 2000-2011



Källa Länsstyrelsen i Södermanlands län

## Befolkning, arbete och kostnader

Dagarbetsmarknaden, de arbetstillfällen som finns på en plats, är en viktig mätare på företagsklimat och attraktivitet hos en kommun. Låga och minskande tal indikerar att kommunen förlorar i ekonomisk aktivitet i förhållande till sitt omland. Den skattebetalande nattbefolkningen genererar nöjaktiga skatteintäkter.

Vid granskning av det bostadsbyggande som faktiskt kommer till stånd kan konstateras att problemen skiljer sig åt.

Egnahem och bostadsrätter produceras i huvudsak på marknadens villkor utifrån kundernas efterfrågan. Här kan konstateras att efterfrågan över en konjunkturcykel överstiger tillgången. Orsaken var ofta förr brist på planlagd mark, men i Södermanlands fall stämmer det inte längre utan består snarare av osäkerheten att bedöma marknaden.

Inom hyressegmentet är bristen tydlig med långa köer till lägenheter hos de kommunala bostadsbolagen, i de flesta av länets kommuner. Här är dock de ekonomiska faktorerna den största begränsningen då marknadsregleringar, bristande lönsamhet och relativt stor politisk risk bromsar. Även mark- och planfrågor spelar in, liksom den överkostnad som byggregler vållar och som inte kan kompenseras i ökade hyresintäkter. Under senaste decenniet har omfattande kostnadsdrivande regelskärpningar tillkommit utan en tillräcklig och trovärdig konsekvensanalys avseende rimliga kostnader för nya bostäder. Under 2000-talet har produktionskostnaderna för nyproducerade bostäder i småhus stigit mycket snabbt enligt SCB, från 11 359 kr/kvm år 1999 till 19 597 kr/kvm år 2009. En ökning med 72 procent samtidigt som konsumentprisutvecklingen varit 16 procent. Produktionskostnaderna för hyresbostäder har ökat med 110 procent under de senaste tio åren i riket (90 procent utanför storstäderna) och med 85 procent för bostadsrätt. Markkostnaderna har ökat med 250 procent och byggkostnaderna med 100 procent.

Frågan om bostadsunderskottets storlek kan ställas från olika utgångspunkter (betalningsförmåga, kundpreferenser, sociala målsättningar osv). Oavsett vilken parameter och metod som väljs blir resultatet att obalansen ökar.

Detta resulterar i att bostadskonsumtionen per capita sjunker, att befolkningstillväxten och därmed den ekonomiska tillväxten hämmas och att läget för betalningssvaga grupper försämras (där unga, nyanlända invandrare och studenter identifierats särskilt).

Den pågående revidering som Stockholms Landsting (genom kontoret för Tillväxt, miljö och regionplanering, TMR) gjort i samarbete med regionförbund och länsstyrelser i Mälardalen har justerat upp prognoserna för befolkningsökningen, i synnerhet i Stockholms, Uppsala och Södermanlands län. Södermanland antas stå för en betydande del av huvudstadsregionens expansion. Länet skulle 2050 kunna komma att ha en befolkning i storleksordningen 390 000 invånare (272 563 vid utgången av år 2011). Detta förutsatt att Stockholms län klarar 75 procent av det förväntade bostadsbyggande som behövs och att övriga län har mottagningskapacitet för den resterande tillväxten. Kommer enligt prognosen inte Stockholm att klara sitt förväntade bostadsbyggande kan utvecklingen bli ännu högre. Sker inte detta kommer bostadsbehovet att dramatiskt öka.

Samtidigt förutses i rapporten en stabil relation mellan dag- och nattbefolkning, det vill säga att antalet pendlare förutses öka i takt med befolkningen. Det faktum att många välavlönade pendlare väljer att bosätta sig i Södermanland förbises ofta. Det innebär att andelen höga så kallade "stockholmslöner" fortsatt kommer att vara stor på Sörmlandsmarknaden, vilket torde vara en viktig hänsynsfaktor för bygg- och bostadsmarknadens aktörer.

## En förändrad spelplan för bostadsbyggande

Kommunerna bygger inte bostäder, med undantag för den produktion som de kommunala bostadsbolagen står för, men de är ansvariga för den planering som krävs för att marknaden ska kunna bygga. Bostäder skiljer sig från många andra produkter, bland annat på grund av långa ledtider och kommunernas planmonopol.

Bostadsmarknaden har genomgått stora strukturella förändringar under de senaste decennierna. För det första har påverkan från omvärlden blivit mer påtaglig. Det blir allt svårare för ett land att ha ett regelsystem som avviker från andra länder, inte minst inom EU. För det andra har många länder i likhet med Sverige avvecklat en bostadspolitik som kännetecknades av statliga subventioner och regleringar. De strukturella förändringarna inom bostadspolitiken har inneburit att en ny spelplan har etablerats.

I ett system med stora statliga subventioner till bostadsbyggandet tog staten en betydande ekonomisk risk i förhållande till marknaden. Den risken tas idag av kommuner, byggföretag och kreditgivare, vilket påverkar vad som byggs och hur mycket som byggs. Samspelet mellan kommun och byggherre har blivit mer centralt och kommunerna har en grundläggande roll genom sitt planmonopol. Det är byggherrens risk- och lönsamhetsbedömning som ytterst avgör om bostadsbyggande kommer till stånd. Bostadsmarknaden och bostadsbyggandet bör ses med ett regionalt perspektiv nära kopplad också till utvecklingen av ny infrastruktur.

## Från idé till färdig bostad tar lång tid i alla led

Tiden från idé till färdig bostad är lång och innehåller mycket mer än enbart planprocessen enligt plan- och bygglagen (PBL). Från idé till att planprocessen påbörjas kan det gå flera år. Likaså kan färdigställandet, av en bostad, efter det att planprocessen är klar dröja åtskilliga år, mellan 5 till 15 år. En sådan lång period gör att marknadsbedömningarna kan förändras radikalt.

Generellt kan processen delas upp i fem delar:

1. idé, antingen kommunens eller byggherrens (1-5 år)
2. marktilldelning/planförfrågan (0-3 år)
3. planprocess enligt plan- och bygglagen inklusive bygglov (1-4 år)
4. eventuellt överklagande (0,4-3 år)
5. genomförande (1-5 år)

Det som utmärker det svenska systemet är en relativt lång process från idé till inflyttning, mellan 5-10 år är snittet i länet. Planprocess och överklagande är enbart en liten del av hela tidsåtgången.



Så gott som alla bostadsprojekt blir försenade i förhållande till den ursprungliga tidplanen. Däremot är det ovanligt att projekt där en detaljplaneprocess har påbörjats inte blir av över huvud taget. När väl planprocessen kommer igång är oftast flera avgörande beslut fattade och det finns en byggherre för den aktuella detaljplanen. I de fall projekt eller idéer läggs ner sker detta oftast innan en planprocess har inletts.

När det gäller möjligheter för olika byggbolag att verka i en kommun är marktilldelningen avgörande i de fall kommunen äger marken. I ett fåtal kommuner upplåts mark med tomt-rätt. I vissa kommuner säljs mark, eller så ges en byggherre option på att få köpa mark efter färdig detaljplan till högstbjudande. I andra kommuner säljs mark till ett fast pris. Då finns det ofta bara en byggherre för en specifik plats och avtal sluts mellan parterna – byggherre och kommun. Vissa kommuner tillämpar båda systemen parallellt. När väl markanvisning och tilltänkt byggherre finns på plats påbörjas planprocessen. I de fall där byggherren redan äger marken är denne beroende av att en planprocess påbörjas. Enligt nya plan- och bygglagen är kommunen skyldig att inom fyra månader lämna ett så kallat planbesked när en byggherre begär att få besked om en plats kommer att planläggas.

De stora byggherrarna har betydligt fler obebbyggda byggrätter i Sverige än vad de har i andra länder enligt bolagens årsredovisningar. En del byggrätter är av sådan karaktär att nyproduktion inte längre anses attraktiv. När det gäller bostadsrätter och äganderätter kan det vara så att byggherren väljer att inte påbörja så många bostäder samtidigt eftersom ett ökat utbud kan leda till lägre försäljningspriser. Men det kan också bero på att försäljningen går trögt och att finansieringen därmed inte är klar (finans- och kreditinstituten kräver ofta minst 75 procent försäljningsgrad innan klartecken ges för att börja bygga i Södermanland).

I Södermanland är antalet ärenden på ny bostadsproduktion relativt begränsat i jämförelse med Stockholmsområdet, ytterst få objekt överklagas. Överklagande gäller i regel enskilda objekt en och tvåbostadshus, tillbyggnader vid fritidshus, kompletteringsbyggnader, bryggor och plank. Eftersom allt pekar på att Södermanland långsiktigt bör bygga mellan 1 500-2 000 bostäder per år fram till år 2050, och länet i snitt har byggt drygt 500 bostäder per år gäller det att skapa en helt annan volym hela vägen.

### **Generella insatser som kan kopplas till en förändrad spelplan för bostadsbyggande**

- Här behövs uppbyggnad av ett gemensamt kvalificerat kunskapsunderlag mellan branschen och offentliga aktörer för att systematiskt ta fram bedömningar av efterfrågan på bostäder och hur denna stämmer med kommunernas behov.

- Markreserven bör tas tillvara. Kommunerna behöver tillskapa sig en bättre markreserv för att få en tydligare styrning av markanvändandet. Mycket mark i centrala lägen ägs av privata markägare och bör involveras mer aktivt för att hållbart utnyttja kommunernas mark. Ett effektivt utnyttjande av mark är kostnadseffektivt för samhället.
- Här gäller det att bygga upp en plankapacitet att det hela tiden finns tillräckligt med planer. I dagsläget är situationen relativt god i Sörmland, men den långsiktiga befolkningsprognosen pekar på att de flesta kommuner bör höja sina ambitioner i såväl översiktsplaneringen som i det mer detaljerat planarbetet. Kommunens översiktsplan (ÖP) är det viktigaste instrumentet för att visa medborgare och exploatörer hur kommunen ska utvecklas. Därmed är det viktigt att se till att den är uppdaterad.
- Sörmlands aktörers ambition bör vara att bidra till att halvera tiden från idé till färdig bostad. Att förkorta handläggningstider är en av flera viktiga insatser för en kortare planprocess, men det finns också stora tidsvinster att göra före och efter planprocessen. Samspelet med de som ska bygga är central. Forskning visar att en väl fungerande dialog tidigt i processen är ett av de mest effektiva verktygen att få ner friktionen och ledtiderna i processen från idé till inflyttning.

## Utmaningar, förutsättningar och förslag för att underlätta boende och öka bostadsproduktionen i samhället

På det hela taget pekar analyser på att befolkningsutvecklingen kommer att vara fortsatt positiv i Södermanland och att ett ökat utbud av bostäder, bland annat genom en ökad nyproduktion, kommer att behövas för detta. Detta har varit en gemensam utgångspunkt för bostadsberedningens arbete.

Beredningen, som består av aktörer i alla led av bostadsmarknaden i Södermanlands län, har identifierat några av de viktigaste hindren för att få till ett ökat bostadsbyggande.

Bostadsberedningen har valt att sortera hinder beroende på vilken nivå som har störst rådighet över att hantera de identifierade utmaningarna. I följande avsnitt presenteras först de utmaningar och hinder där beredningen har funnit att olika insatser och aktiviteter kan företas av aktörer på regional och lokal nivå. Därefter belyses ett antal hinder där beredningen anser att lokala och regionala aktörer har en begränsad rådighet att finna lösningar, beträffande dessa utmaningar skulle istället insatser av aktörer på den nationella nivån behövas.

### Utmaningar för att få till fler bostäder i Södermanland – regionala och lokala åtgärder

Utmaningarna är:

- Förtydliga Södermanlands attraktivitet och ta höjd för befolkningstillväxten i Mälardalen
- Mer förutsägbar planprocess
- Eftersträva en billigare bostadsproduktion

På nästa sida presenteras förslag på insatser som kan genomföras av olika aktörer för att försöka möta respektive utmaning.

## A. Regional utmaning: Förtydliga Södermanlands attraktivitet och ta höjd för befolkningstillväxten i Mälardalen

Bostadsberedningen kan konstatera att det är en ny situation att det nu råder bostadsbrist i större delar av länet. Under några år runt sekelskiftet stod många bostäder tomma i Södermanland och denna bild är fortfarande levande i minnet.

Den nya Sörmlandsstrategin – det regionala utvecklingsprogrammet (RUP) är under utarbetande för Södermanlands län. Samtidigt föreligger prognoser och skattningar från både länets kommuner och Stockholms län, där prognosbilden för Östra Mellansverige uppdaterats 2012. Den sammantagna bilden av utvecklingen i Stockholm-Mälardalenregionen är att huvudstadsregionen växer kraftigt. Konsekvenserna av denna utveckling verkar tidigare främst ha konkretiserats i den kombinerade regionplanen och det regionala utvecklingsprogrammet för Stockholmsregionen, RUF 2010. Den pågående RUP-processen i Södermanland innebär nu ett tillfälle att ta vara på möjligheterna i denna tillväxt även för Södermanlands län.

En av Södermanlands utmaningar är att det finns ett motsägelsefullt budskap från länet, både att länet är attraktivt och ”nära” och en del av den växande storstadsregionen. Samtidigt signaleras en hög arbetslöshet, låga löner etc. Detta kan i viss mån skapa en förvirring för de aktörer som är aktiva på bostadsmarknaden. Detta är en angelägenhet som den nya Sörmlandsstrategin bör adressera och skapa en plattform omkring.

Det är angeläget att det skapas en positiv opinion för att bygga bostäder då det är en förutsättning för att ett samhälle ska växa. Denna plattform bör fördjupas inom ramen för Sörmlandsstrategin och konkretiseras i ett tydligt ansvarsområde. Möjligheterna för att bygga bostäder bör lyftas fram tydligt.

### 1. Utveckla bilden av Södermanland samt överväg gemensam marknadsföring

Köpkraft och utvecklingsmöjligheterna i kommunen och regionen skulle kunna marknadsföras tydligare externt. Sörmländska kommuner skulle tillsammans, även med kommuner i angränsande län med behov av ett ökat bostadsbyggande, kunna gå ihop om nybyggnationsprojekt för att därmed öka intresset och gemensamt uppvakta exploatörer. Detta skulle förhoppningsvis kunna öka synligheten av att det finns behov av nya bostäder i länet samt att det finns tomter att tillgå. Ett samarbete skulle också kunna möjliggöra prispress om man lyckas enas kring liknande hustyp som kan anpassas till lokala förutsättningar (se textruta på sidan 28-30).

Sörmländska kommuner skulle tillsammans med exploatörer även kunna lyfta fram goda exempel som visar att det går att bygga hyresrätter och få dem uthyrda alternativt bygga bostadsrätter och hus med äganderätt och få dem sålda så att aktörer vågar satsa.

## **2. Skapa storregional samsyn och samordna regionalt mål för länets andel av tillväxten**

För att ta tillvara på möjligheterna till tillväxt i länet efterlyser beredningen en gemensam politisk förankrad länsbild, när det gäller till exempel befolkningstillväxt mm. Länsbilden bör därför grunda sig på uppdaterade omvärldsanalyser. Denna länsbild förankras sedan hos alla parter i bostadsförsörjningsprocessen. Det fordras en samlade kraft med kompetens att stödja kommunerna i detta arbete, där politiken såväl som näringslivet deklarerar tydliga och uppföljningsbara mål för hur stor andel av denna samlade tillväxt länets aktörer vill vara med om och ta del av.

Även en samordning över länsgränser är av betydelse för att skapa en storregional samsyn kring utvecklingen i Stockholm-Mälardalen. De konkreta insatserna sker kommunalt, men en länsövergripande samordning av planeringen är nödvändig för att synkronisera och avväga insatserna. Även här förutsätts den nya Sörmlandsstrategin definiera insatser och fördela ansvaret.

Idealt bör detta ske gemensamt och resultera i resultatmål för till exempel bostadsbyggande, med tydliga åtaganden från ingående kommuner, det vill säga att de regionalt satta målen bryts ned till kommunala mål genom översiktsplanen.

## **3. Ha en tydlig lokal målsättning för bostadsbyggandet och ett långsiktigare perspektiv**

Beredningen föreslår vidare att kommunerna sätter tydliga mål för bostadsbyggandet och att dessa mål blir skarpa. Bostadsbyggarna, ofta med ett hundraårsperspektiv på investeringar, är beroende av långsiktiga åtaganden från politikens sida. Flera av de sörmländska kommunerna för en sådan diskussion.

## **4. Lyft bostadsfrågan tydligt i översiktsplaneringen**

Kommuner bör bedriva en aktiv planering. Kommunens översiktsplan (ÖP) är det viktigaste instrumentet för att visa medborgare och exploatörer hur kommunen ska utvecklas. En bred politisk enighet om hur kommunen ser på sin utveckling är också ett sätt att vara tydlig mot exploatörer. Därmed är det viktigt att översiktsplanen är aktuell. De flesta av länets kommuner har relativt aktuella översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner, men anger ett otillräckligt antal områden för nya bostäder på sikt. De aktualitetsprövningar som görs varje mandatperiod av översiktsplanen måste därför ta sikte på bostadsbehovet minst 10-15 år framåt. Detta skulle möjliggöra ett snabbare förfarande jämfört med dagens mycket långa detaljplaneprocesser. Inriktningen och målsättningarna bör synkroniseras med de som finns i det regionala utvecklingsprogrammet. Ett överskott i planberedskapen behövs på grund av skiftande behov i marknaden och varierande konjunkturer. Vidare bör bostadsfrågor kopplas till annan typ av kommunal och landstingskommunal verksamhet såsom skola, vård och omsorg och service, då det är viktigt att det runt ett boende finns en välfungerande samhällsinfrastruktur.

## 5. För en aktiv kommunal markpolitik

Kommunen kan också föra en aktiv markpolitik. Markfrågorna återkommer ständigt och kommunernas markberedskap varierar. Idag föredrar kommuner ofta att inte köpa mark, men istället finns möjlighet att aktivt i dialog och på andra sätt skapa förutsättningar för markbyten och andra affärer som gynnar bostadsbyggnad. Byggrätter som inte utnyttjats bör exempelvis erbjudas nya intressenter. Planreserven bör följas upp där byggverksamhet inte har kommit igång och möjliga åtgärder identifieras.

Vidare kan kommunerna arbeta aktivt och fokuserat med de aktörer som kan och vill bygga, äga och förvalta bostäder i länet. Mindre aktörer på byggmarknaden skulle kunna erbjudas bättre förutsättningar att verka, till exempel genom erbjudande av fler projekt på marknadssegment där de stora aktörerna inte verkar (påbyggnad, tillbyggnad, kompletteringsbyggnad osv).

Dessutom är det betydelsefullt att det erbjuds bostäder som svarar mot olika önskemål och behov. Här nämns en blandad upplåtelseform i nya exploateringsområden som en möjlighet. Här kan kommunen påverka genom planering och markanvisningstävlingar.

I texttrutan på sidan 28-30 visas på ett ytterligare sätt som kommunen kan erbjuda i form av byggemenskap där ett antal hushåll gemensamt går ihop och utifrån en idé om hur de vill leva och bo tillsammans formar sina bostäder.

## 6. Utveckla nya former för att bygga, äga och förvalta sina bostäder

Det behövs mer mellanformer för att äga och förvalta bostäder. Regeringens förslag att ge möjlighet att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand, kan komma att innebära konflikter inom bostadsrättsföreningen. Ett sätt att hantera detta är att bostadsrättsföreningar successivt görs om till ägarlägenheter och man enbart har förvaltningen gemensamt. Ska bostadsrätten finnas kvar bör den enskilda föreningen ha vetorätt.

Utifrån hyresrätten har en form av andelsägarlägenheter utvecklats. Denna form ska nu prövas av Eskilstuna kommunfastigheter. Köparna av dessa lägenheter upphör som hyresgäster och betalar istället hyra för en förvaltningskostnad till den ursprungliga fastighetsägaren. Metoden gör det möjligt för hyresgäster att köpa sin bostad utan ombildning till bostadsrätt och där nuvarande fastighetsägare, Eskilstuna kommunfastigheter AB, är kvar som huvudägare och förvaltare. Det ger också möjlighet att skapa ägarinslag och en blandning av upplåtelseformer inom såväl ett befintligt som ett nytt fastighetsbestånd. Hyresgäster får möjlighet till bostadskarriär utan att behöva flytta från området och huset. Nyproduktion där man kombinerar eller främst har hyresrätt initialt tillsammans med andelsägarlägenheter är ett sätt att få en enklare planeringsprocess av bostadsproduktion. Successivt kan sedan de boende köpa bostäderna.

### **Bakgrund andelägarlägenheter**

Andelsägarmetoden bygger på att hyresgäster som vill äga sitt boende blir delägare i hela fastigheten och genom standardiserade avtal med övriga delägare får rätt att disponera just sin lägenhet. Den som köper en andelsägarlägenhet tar sedan ansvar för sin lägenhets underhåll på samma sätt som i en bostadsrättslägenhet. Alla fastighetsdelar utanför lägenheten förvaltas av den ursprungliga fastighetsägaren och regleras. Metoden kan också fungera vid nyproduktion där man i första steget bygger hyreslägenheter men successivt ges möjlighet att som andelsägare köpa ut sin bostad, utan att som i bostadsrättsförening ha en förvaltning i föreningens regi. Här är det den ursprungliga fastighetsägaren som sköter denna.

### **7. Utnyttja de attraktiva lägena klokt**

I en diskussion kring utmaningar att få till fler bostäder är det viktigt att veta vad de boende önskar sig. Här framkommer att det just nu finns en önskan om att få till bostäder som ligger centralt, stationsnära och gärna med "sjöblick". Det finns bra lägen som motsvarar de boendes behov och önskemål i Södermanland, det gäller nu bara att se till att de nyttjas på ett "klokt" sätt. Permanentning av fritidshus har varit ett sätt som antalet bostäder ökat i Södermanland och här finns ytterligare möjligheter. På samma gång kan utvecklingen vara den motsatta i områden som är attraktiva för fritidsboende, det vill säga att permanentbostäder görs om till fritidsboende.

Beträffande centrala lägen bör möjligheterna till förtätning och att bygga på våningar på existerande hus övervägas. En fördel är att det ofta går att använda existerande infrastruktur. Dock kan det innebära att parkeringsytor och grönytor bebyggs och kanske måste kompenseras på något sätt.

### **8. Utveckla en gemensam bostadsportal**

Ett sätt att öka synligheten av behovet av och efterfrågan på bostäder är att kommunerna i samarbete med fastighetsägare skulle kunna utveckla en gemensam bostadsportal, när det gäller hyresbostäder, liknande "Hemnet" som det finns för köp av bostad. En sådan portal skulle kunna fungera som ett "skyltfönster" och ge möjlighet att få en översikt vilka fastighetsägare som är verksamma i länet och kommunerna och följa vilken typ av hyresrätter det råder brist på alternativt finns ett överskott på.

## B. Regional utmaning: Mer förutsägbar planprocess

Från deltagarna i Bostadsberedningen framförs önskemål om att planprocessen skulle kunna bli mer förutsägbar och transparent. Framförallt upplevs processen som otydlig i de fall det blir ett överklagande av en detaljplan. Här har beredningen också pekat på åtgärder som skulle kunna vidtas på den nationella nivån. Men även regionala och lokala aktörer skulle kunna arbeta med denna utmaning. Målsättningen är att minst halvera planprocessen.

### 9. Ta fram gemensamt planeringsunderlag och utveckla länsövergripande planeringssamarbete

Beredningen vill påtala att det finns utvecklingsmöjligheter för Länsstyrelsen och/eller Regionförbundet i samhällsplaneringen. Länsstyrelsen har flera roller av stor vikt för bostadsbyggandet, till exempel att förse kommuner och andra aktörer med bättre planeringsunderlag, att driva ett länsövergripande planeringssamarbete, göra efterfrågeprognoser med mera. Vidare är det viktigt att bostadsplaneringen kopplas till frågor som berör trafikplaneringen (Regionförbundet) samt kollektivtrafiken (kollektivtrafikmyndigheten).

### 10. Dra större nytta av länsstyrelsens roll i planprocessen

Det bör uppmärksammas att Länsstyrelsen har två roller i planprocessen enligt PBL. Det löpande samrådet med kommunerna i samband med detaljplaner och översiktsplaner utgörs dels av en konsultativ roll och dels av en mer formell roll kopplad till ingripande möjligheterna (hälsa- och säkerhet, riksintressen, strandskydd, miljökvalitetsnormer och mellankommunala intressen). Till båda rollerna hör även att påpeka vikten av att man följer annan lagstiftning; Miljöbalken, Kulturminneslagen med flera lagar.

Utöver dessa två roller är Länsstyrelsen besvärinstans när det gäller kommunens bygglov och detaljplaner. I huvudsak gäller det att pröva det allmänna intresset (inte sällan bostadsproduktion) mot det enskilda intresset. Vid prövningen är det enbart det som förs fram i respektive ärende som ska prövas. Eftersom prövningen är förutsättningslös är Länsstyrelsens tidigare ställningstagande inte bindande mot bakgrund av att nya omständigheter kan komma fram i besvären.

Länsstyrelsen har sedan flera år prioriterat ärenden som är kopplade till (bostads-) bebyggelse. Noteras kan att Länsstyrelsens i Södermanlands län handläggningstider för byggbesvär är bland de kortaste i landet och att planbesvären hanteras enligt genomsnitt för samtliga länsstyrelser.

När det gäller kontakter inför detaljplaneläggnen har länets kommuner redovisat önskemål om snabbare besked när det gäller de olika statliga intressena. Dessutom har framförts synpunkter på Länsstyrelsen när det gäller sammanvägda ställningstaganden inom hela Länsstyrelsens expertområde (Plansidan, kulturmiljöfunktionen, miljö- och naturvård etc). Samtidigt som det kan finnas anledning för Länsstyrelsen att förbättra sina rutiner är det



viktigt att markera att sammanvägning mellan olika intressen är kommunens uppgift enligt PBL. Länsstyrelsen uppgift är huvudsakligen att samordna de statliga intressena.

En fördröjande faktor vid detaljplanearbetet kan vara oklarheter om vem, kommunen eller exploatören, som slutligen blir ansvarig för de kostnader som kan uppstå för till exempel sanering eller arkeologikostnader. En konkret diskussion i samband med att kommunen upprättar en så kallad behovsbedömning kan här vara ett värdefullt hjälpmedel. Det är av vikt att de centrala aktörerna har ett bra processkunnande. Det gäller såväl kommunen i rollen som planmyndighet som i exploateringsrollen samt hos byggherren. Att fånga in alla tillståndprocesser enligt olika regelverk och tidplanera dessa samlat är många gånger avgörande för resultatet.

Särskilt inom kulturmiljöområdet/arkeologin framförs behov av snabbare handläggning/ snabbare process med tydliga besked. Grundförutsättningen är dock att inom detta område följa schemat särskild arkeologisk utredning-förundersökning/avgränsande förundersökning-slutundersökning/utgrävning. Detta innebär att det finns begränsningar när det gäller besked i förhand. Länsstyrelsen noterar också att det finns en ofta outnyttjad potential att integrera kulturmiljön i kommande bebyggelse inom ramen för tidig planering.

I syfte att ytterligare medverka till en ökad aktivitet inom området har Länsstyrelsen som ambition att initiera en särskild dialog med kommunerna enligt följande.

- a) Tydligare definition av gällande prioriteringar av ärenden kopplad till bostadsproduktion. Diskussion med kommunerna om vilka andra samhällsviktiga beslut som då måste stå tillbaka (allmännyttiga investeringar/infrastruktur).
- b) Länsstyrelsens målsatta handläggningstider för överklagande av i första hand bygglov och detaljplaner diskuteras med kommunerna. Syftet med diskussionen är att säkra att respektive administrativa system är samordnade.
- c) Bekräfta att länsarkitekten har ett särskilt uppdrag inom Länsstyrelsen att löpande följa vad som sker när det gäller tidig planering av bostadsområden/exploateringsföretag. Länsarkitekten ansvar för regelbundna kommunbesök/kommunrundor med företrädare för länsledning samt berörda experter. Rutinerna för denna typ av tidigt samråd utarbetas för varje enskild kommun. Det är av stor vikt att kommunen har en ändamålsenlig organisation för denna typ av samråd. Hit hör även landshövdingens kommunbesök som ofta innehåller en särskild punkt om läget på bostadsmarknaden och aktuella exploateringsföretag.
- d) Kommunernas kompetens inom antikvariska och arkeologiska områdena är mycket begränsade i förhållande till vad som gäller inom plan- och miljöområdet. Med något undantag är resurserna begränsade till köpta tjänster från Sörmlands Museum eller annan konsult. Detta innebär att kulturmiljöaspekten inte alltid beaktas i de tidiga faserna av planeringen. Även om det är Länsstyrelsen och inte kommunerna som ska handlägga

ärenden enligt Kulturminneslagen finns det anledning att kommunerna överväger en ökning av den egna kompetensen inom området för att underlätta både den formella ärendehandläggningen och ett tidigt samråd (se även punkt 13).

- e) Både inom Kulturmiljöområdet och miljöområdet finnas nationella förslag om förenklingar i syfte att nå den största möjliga miljönyttan med de insatta resurserna. Länsstyrelsen och kommunerna bör i de kommande remissomgångarna särskilt beakta att de nya systemen inte försvårar ärendehandläggningen kopplat till bostadsproduktionen.

### **Strandskydd**

Strandskyddsfrågor är en utmaning i Södermanland med dess många sjöar, långa strandlinje och skärgård. Det är viktigt att värna om de värdefulla områden som Södermanland har. Länsstyrelsen har pekat på extra försiktighet vid Mälaren och Östersjökusten. En lagstiftning har antagits för att hantera möjligheter till Landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Länsstyrelsen i Södermanlands län har i en landskapsstrategi pekat ut områden i västra Södermanland där det skulle finnas möjlighet att undanta områden från strandskydd för att möjliggöra offentlig service. Nu inväntas utfall för hur lagstiftningen beträffande LIS-områden ska tolkas. Runt Mälaren har länsstyrelserna sedan 2010 en enhetlig och gemensam syn om LIS-områden.

## **11. Kommunerna bör eftersträva att ligga steget före**

Det är viktigt att den kommunala verksamheten hela tiden "ligger steget före" medborgarna och kommunerna ska helst veta vad medborgarna vill ha innan de själva vet det. För att kunna detta bör kommuner se till att ha projekt som ger idéer och inspiration. Ett sätt att få inspiration är också att ta hjälp utifrån i olika skeden, i kombination med att utgå från de egna förutsättningarna.

Det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet är ett verktyg för att föra en diskussion med exploatörer som finns på orten och i regionen om vilka behov som finns och som kommer att finnas i kommunen. I en specifik planprocess är det viktigt att föra en dialog med "alla" berörda aktörer och se till att olika intressen får komma till tals och mötas för att minimera risken för överklaganden. Det är också angeläget att vara tydlig med hur kommunen tänker, till exempel visa att detta är ett bra projekt för kommunen. För konkreta projekt är det viktigt att ha en realistisk tidplan och kravspecifikation för planprocessen. Det är också angeläget att hålla igång många projekt samtidigt om något skulle "stanna av".

**12. Se över och ta bort lokala hinder i planprocesserna genom exempelvis nya administrativa och organisatoriska arbetssätt i detaljplane- och bygglovsprocesserna för att etablera garantitider och tidsstyrd handläggning**

För att korta detaljplane- och bygglovsprocesserna i den kommunala handläggningen bör nya administrativa och organisatoriska grepp prövas. Resultaten av dessa arbeten måste spridas och goda exempel implementeras. Medvetenheten om att tid är en väsentlig kostnad för exploatören måste internaliseras i handläggningen. En möjlighet här är att använda extern hjälp, till exempel genom samverkan med andra kommuner alternativt ta in konsulter i planarbetet för att snabba på tiden. Benchmarking av planarbetet med de "bästa" kommunerna är också ett sätt att få inspiration till nya sätt att arbeta.

**13. Utveckla kommunalt samarbete kring specialistkompetens**

Små kommuner har svårt att ha råd med egen specialistkompetens och hinna med en expansion. Här framförs att man kan överväga en gemensam finansiering av en detaljplan. Exploatörer kan exempelvis skynda på processen genom att erbjuda extern hjälp och exempelvis betala en plankonsult vid resursbrist. Men detta förslag tas inte alltid väl emot av kommuner. Dessutom innebär det en kostnad för exploatören. Kommuner skulle kunna överväga att dela på specialistkompetenser, till exempel beträffande kulturmiljö (se även punkt 10).

## C. Regional utmaning: Eftersträva en billigare bostadsproduktion

Bostadsberedningen vill även lyfta fram höga produktionskostnader som utmaning när det gäller att få till fler bostäder i Södermanland. För att ha råd att bygga måste det finnas tillgång till kapital, eget eller lånat. Även här finns överväganden att göra hos olika aktörer. Nedan följer förslag på åtgärder som kan vidtas av aktörer på den regionala och lokala nivån.

### **14. Se över och utveckla en tydligare avgiftsstruktur och exploateringsavtal**

Kommunernas avgiftsstruktur upplevs i många fall som hinder, främst konstruktionerna vad avser anslutnings- och förbrukningsavgifter. Vid revidering bör kommunerna eftersträva att följa den "best practice" som både tillgodoser avgiftskollektivets intressen och minimerar hindren för bostadsbyggande.

Bygg- och exploateringsavtal uppfattas i många fall som att de utnyttjas för att täcka andra kommunala kostnader eller investeringar än för vilka det finns lagstöd. En ökande andel kostnader bärs av exploatörerna, som alltför ofta känner behovet av att ifrågasätta om fördelningen (och utvecklingen) är rimlig. Kommunerna bör ta fram en mer förutsägbar modell för exploateringskostnadernas nivå, hur de ska bestämmas tidigt i planprocessen och hur fördelningen ska göras mellan exploatör och samhälle. Förebilder utanför Sverige bör studeras.

### **15. Dra nytta av möjligheten att anpassa byggnormer till lokala förutsättningar men undvik kostnadsdrivande särkrav i planer**

Bostadsberedningen föreslår även att kommunerna överväger möjligheter att anpassa byggregler och byggnormer till lokala behov, till exempel beträffande parkeringsplatser och möjligheter att inreda bostäder på vindar. Samtidigt måste normen för exploateringar inom centrala staden bevakas, så att parkeringsproblemen inte flyttar ut på stadsgatorna. En viktig förutsättning i detta är också att inte säkerhet, kvalitet och grundläggande behov åsidosätts. Kommunerna bör aktivt avstå från onödigt kostnadsdrivande krav. Alltför ofta ställs krav gällande såväl gestaltning, funktioner och prestanda och miljöambitioner, utan att en önskvärd avvägning gjorts mot produktionskostnadsökningen och i förlängningen ett minskat bostadsbyggande. En ny stadsbyggnadsambition föreslås vara: *Stadsbyggnad ska medge en bostad för alla.*

### **16. Uppmuntra och genomför test och utveckling av nya idéer. Låt Södermanland bli ett "frilän" – en testbädd för smartare lösningar**

Bostadsberedningen föreslår också att byggindustrin, fastighetsägare och bostadsbolag genomför olika insatser syftandes till att utveckla och testa billigare produktionssätt. Beredningen ser här framför sig att Södermanland skulle kunna fungera som en "test-bädd" för innovativa sätt att arbeta.

Konkreta förslag som förts fram är baklängesbyggande det vill säga projektera utifrån en given månadskostnad för hyresgästen (om intressenter finns) (Se textruta på sidan 28-30 utifrån Halmstadsexemplet).

Offentlig sektor bör också överväga på vilket sätt nytänkande kan uppmuntras vid upphandlingsförfarande. Tävlingar om ”billiga” projekt mot markupplåtelse är ett annat förslag (se textruta på sidan 28-30).

Finna former för tydligare samhandling mellan olika parter i planprocessen för att effektivisera och minska friktioner i den är också ett förslag. En ”lean-process” för nyproduktion av bostäder, gemensam mellan det offentliga och exploatörer bör formuleras.

Ytterligare ett steg i detta ”frilansprojekt” är att begära att länet fritt få pröva nya lösningar på bostadsproduktion i ett helt län, vilket ger tillräckligt stor variation för att forma nya smarta lösningar både i stad och på land. Få fram lösningar anpassade till medborganas skiftande behov i länet utifrån mottot ”*Bostad för alla*”. Målsättningen är att i ett första skede halvera hela planeringsprocessen, från idé till inflyttning.

#### **17. Uppmuntra fler aktörer på marknaden**

Det finns förhoppningar om att fler aktörer på marknaden skulle kunna pressa produktionskostnaderna. Här kan kommuner uppmuntra fler aktörer genom att bjuda in och aktivt söka upp aktörer.

”Kommunen träffar minst vartannat år aktörer för att tala med dessa, bland annat presenterar kommunen sin översiktsplan och exploatören kan diskutera vilka projekt de skulle vilja vara med i. Kommunen träffar aktör för aktör och det är viktigt med öppenhet. Ibland är det först till kvarn som gäller och ibland får aktörer lämna in olika förslag för att utveckla ett område.”

Ett annat alternativ som nämns är att kommuner tidigt i planeringen av ett bostadsområde kan anordna markanvisningstävlingar. Men här poängteras att dessa kostar en hel del för de aktörer som deltar. Här skulle man kunna överväga om dessa kan genomföras på ett billigare sätt.

Även möjligheten för kommuner att nyttja sitt kommunala bolag för att bygga nytt är ett sätt att öka antalet aktörer. En del allmännyttiga bolag i länet har nyligen sålt alternativt planerar att sälja en del av sitt bestånd. Detta innebär att pengar frigörs som kan användas till nyproduktion och underhåll. Försäljningen av bestånd till privata aktörer ses också som ett sätt att möjliggöra etablering av en ny aktör på den lokala bostadsmarknaden, med förhoppning om att denna också engageras i nyproduktion eller ombyggnationer. I andra delar av Södermanland kan ombildning av hyresrätter till bostadsrätter ses som en möjlighet att få till fler bostadsrätter på en bostadsmarknad där det inte råder brist på just hyresrätter.

## 18. Överväg möjligheten att sälja mark med långsiktig avbetalning samt tomträttsavtal

Vid kommunalägd mark föreslår beredningen även att kommuner överväger att undersöka möjligheterna att mark ämnad för nyproduktion av bostäder kan köpas på långsiktig avbetalning från kommunen. Även upplåtelseformen tomträtt kan övervägas för att minska höga initiala kostnader vid nybyggnation.

## 19. Samarbeta kring omvärldsbevakning, kunskapsinsamling och erfarenhetsutbyte

Bostadsberedningen kan också konstatera att det är viktigt att ha god kunskap om hur efterfrågan på bostäder ser ut i länets olika tätorter. Mer detaljerade analyser av prisutveckling och efterfrågan och behov skulle till exempel kunna åskådliggöra för exploitörer var nyproduktion är möjlig. Även koppling till infrastruktursatsningar skulle kunna göras.

Utbyte kring omvärldsbevakning beträffande vilka behov som kommer att finnas för bostäder i framtiden kan vara aktuellt för att se till att länets aktörer har möjlighet att ligga steget före. Hur kommer till exempel behovet av egna och gemensamma utrymmen se ut för den ökande andelen äldre i vår befolkning? Hur kommer hushållsbildningen att se ut?

Bostadsberedningen har också konstaterat att det råder en kunskapslucka hur man ska förstå begreppet bostadsbrist. Hur ska man egentligen kunna mäta hur många bostäder som behövs? Vilka konsekvenser för till exempel trångboddheten med sig i länet?

Vilka möjligheter finns det att åskådliggöra och visualisera individers bostadskarriärer? Finns inlåsnings effekter i Södermanland, exempelvis att äldre personer inte kan lämna sitt hus eftersom ett alternativt boende är dyrare än det man har. Detta skulle kanske tala för att ge pensionärer extra bostadsbidrag för att ha råd att lämna villan och därmed få fart på flyttsnurrar. Just nu finns förvisso subventioner för trygghetsboende, men detta "äts upp" av höga krav på gemensamma utrymmen och bostadsanpassning.

### Exempel på ansatser att få igång produktion av bostäder

Det finns goda exempel på ansatser för att få igång en billigare nyproduktion av bostäder i allmänhet och hyresbostäder i synnerhet. Ansatser som är intressanta också för att de inte utesluter stadsmässiga och arkitektoniska kvaliteter. Men för att arbeta med alternativ fordras omtanke, medvetna handlingar och vilja att pröva. Det gäller också att se till att eliminera risken att alltför många "billiga projekt" fokuserar på standardisering och olika billiga tekniska byggsystem.

#### Kvarteret Jordmånen i Halmstad

Det kommunala fastighetsbolaget HFAB i Halmstad drog för något år sedan igång projektet kvarteret Jordmånen. Där har man tagit fasta på tanken att innovation i bostadsbyggandet oftast är en fråga om att ha beställare som vågar utmana invanda mönster i och

inbjudit till en entreprenörstävling och även vänt sig utanför landets gränser. Den ekonomiska ramen för projektet hade man i stort lagt fast i förväg, ett fast pris per uthyrningsbar kvadratmeter, cirka 1 400 kronor per kvadratmeter. I en debattartikel i Dagens Nyheter skriver arkitekten Gert Wingårdh och hyresgästföreningens ordförande Barbro Engman, som bägge satt i juryn, att "ett tak för produktionskostnaderna triggade de kreativa att komma med nya lösningar".

### **SABO-projekt om gemensam upphandling**

SABO har tillsammans med ett antal av sina medlemsföretag under det senaste året arbetat med en modell för ett genomförande av gemensamma upphandlingar vid nyproduktion och fått ner kostnaderna med cirka 20-25 procent. Ingen av de kommunala bostadsbolagen i Södermanland är hittills med.

### **Krav på yt- och kostnadseffektiva lägenheter**

Vidare finns exempel på hur kommunernas allmännyttor i Huddinge och Stockholm har samarbetet med *jagvillhabostad.nu* för att ställa krav på eller ha önskemål om att marken säljs under förutsättning att det byggs yt- och kostnadseffektiva lägenheter för unga. Tillsammans har man arbetat med planlösningar, standarder och material. Man har kommit fram till vad man kan banta bort, till exempel balkonger. Generalitet och flexibilitet tycks också ha varit viktigt för fokusgrupperna. En lägenhetsmodul om 38 kvadratmeter är basen och nyckelorden har varit yteffektivitet och upprepning. Det första huset som byggdes i Huddinge för några år sedan var det årets billigaste bostäder i landet. Priset för det senaste som kommer att stå klart om något år räknar Stockholmshem kommer att ligga en bra bit under andra nyproduktioner.

### **Bygggemenskap**

På senare år har Tyskland vuxit fram som en stor inspirationskälla för bostadsbyggande, bland annat genom fenomenet med bygggemenskap. Genom bygggemenskaperna framträder en ny typ av beställare: ett demokratiskt kollektiv av individer och familjer, med en gemensam vision för sitt boende. Tillsammans, ibland med aktivt stöd av ett projektutvecklingskontor eller ett stadsbyggnadskontor, formar bygggemenskaperna sitt flerbostadshus. De ritar, planerar, prioriterar, upphandlar, flyttar in och förvaltar. Det är en beställarkonsultation som visat sig ha en förmåga och vilja att driva fram kvalitet och innovationer som de traditionella byggherrarna i branschen saknar. Erfarenheterna från Tyskland visar att bygggemenskaperna kan resultera i bostäder som är upp till 20 procent billigare än motsvarande traditionella projekt. Detta i hus med personliga uttryck, grön spets teknik och innovativa lösningar. Skillnaden mot det traditionella byggandet ligger naturligtvis i att bygggemenskaperna är idédrivna. De formas av människor som i första hand har en idé om hur de vill leva och bo. Varje bygggemenskap är ett unikt projekt som får sin karaktär av deltagarnas vilja och intresse. En bygggemenskap är mer än ett husbygge, det är en

kunskapsresa för alla inblandade. Detta resulterar i byggnader med mycket olika fokus: olika fördelningar mellan privata och gemensamma ytor, olika typer av lösningar för att nå ökad hållbarhet, olika exteriöra uttryck. Nyligen ordnade *Delegationen för Hållbara städer* en konferens om bygggemenskaper. Det första projektet i Sverige som genomförts som en uttalad bygggemenskap var Urbana Villor i Västra hamnen i Malmö. Huset belönades med Sveriges Arkitekters Kasper Salinpris 2009. Idén i just den här bygggemenskapen är att förena villaboendets kvalitéer med flerbostadshusets täthet och gemenskap. På en yta av 500 kvadratmeter ryms motsvarande sju villor på 140 kvm vardera, med egna uteplatser och en del gemensamma ytor. Bygggemenskaper kan uppföras som kooperativ, äganderätter, bostadsrätter eller hyresrätter. De kan ha tre deltagare eller fyrtio. De finns i alla skalor och sorter och bidrar till en ökad mångfald i boendet och därigenom också en större variation i den urbana miljön.



## Nationella utmaningar, förutsättningar och förslag för att underlätta boende och öka bostadsproduktionen i samhället

Nedan presenterar beredningen de utmaningar som identifierats under arbetet där insatser från aktörer på den nationella nivån skulle vara önskvärda.

### D. Tillämpningen av regelverket

#### 20. Förenklad PBL genom att utveckla praxis

Den nya Plan- och bygglagen (PBL) tillkom för drygt ett år sedan och introduktionen pågår för fullt. PBL är en lagstiftning där främst kommunerna gör arbetet. Fortfarande är kommunerna i startskedet och jobbar för att finna effektiva arbetssätt för att tillämpa den nya lagen. Således finns brister i praxis och erfarenheter att tillämpa lagen på ett enhetligt sätt och det är enligt den stora uppföljningskonferensen "Ett år med PBL" i maj 2012 svårt att nu bedöma hur PBL fungerar i praktiken. Nyckelfrågan i en välfungerande PBL-process är samspelen och kommunikationen mellan alla berörda parter. Här finns fortfarande mycket kvar att göra beträffande praxisutveckling. Till exempel skulle det gå att arbeta systematiskt med en Lean-ansats som en del i PBL-processen för att medvetet göra rätt och få ned tidsfaktorn. Även "enkelt planförfarande" är ett instrument för att minska ärendehantering. Till detta skulle enkla övergripande strategier kunna utvecklas som underlättar för exploatörer vid planering och säkrar kommunala kvaliteter.

#### 21. Utveckla byggnormer som medger "bostäder för alla"

Bygg- och fastighetsbranschen återkommer ständigt till den fördyring som dagens byggregler medför; reglerna är för rigida och kostnadsdrivande, till exempel beträffande bullernivåer. Flera försök har lanserats att bygga effektiva "fribyggen" med dispens från normerna eller enligt EU-norm, men detta medges ytterst restriktivt eller inte alls. Frågan bör resas om Sverige kan klara oss utan egna byggregler, utan repliera på EU direkt – Mer Europeiska byggregler, mindre svenska regler. Alternativt bör en genomgripande rensning ske i dagens regelverk. De nu nationellt bindande byggreglerna som under årtionden bland annat utvecklats i en ambition att säkerställa "en god bostad åt alla" har resulterat i en lägsta boendestandard på en nivå där allt större grupper inte kan efterfråga en bostad alls. För denna nu allt större grupp blir bostäder då inte byggda. Beredningen föreslår att Södermanland utses till ett "frilän" för att förenkla och minska antalet byggregler. En ny ambition föreslås vara: Byggreglerna ska medge en bostad för alla.

## 22. Förändrad tillämpning av hyreslagstiftning, hyresreglering och hyressättning

Hyresregleringarna på svensk hyresmarknad är av gammalt datum. Resultatet är i praktiken att allt privat byggande av hyresbostäder upphört. Endast ett fåtal lokala operatörer finns som bygger för egen förvaltning. I övrigt domineras marknaden av kommunala bostadsföretag.

En friare hyressättning är sannolikt enda vägen att få privat kapital att allokeras till hyresmarknaden (om inte subventioner återinförs). Om en privat investering inte kan räknas hem kommer den definitionsmässigt inte till stånd.

Dagens koppling till bruksvärdessystemet även på andrahandsmarknaden är föreslagna att avskaffas. Att de totala kapitalkostnaderna inte får räknas in i andrahandshyran har även detta en hämmande effekt, vilket nu regeringen tagit fasta på i vårpropositionen 2012.

Dagens förhandlingsmodell på hyresmarknaden har svagheter. Den effekt som kan ses idag i allmännyttan är att hyrorna inte täckt de reella avskrivningsbehoven. Renoveringar i miljonprogrammets bestånd leder regelmässigt till stora språng i hyressättningen. Dels beror dessa på en högre målstandard idag än när husen byggdes, dels även på kraftigt skärpta och kostnadsdrivande byggregler vid ändring av byggnad. Även utan denna skillnad framgår att hyrorna över tid inte burit tillräckliga avskrivningar för att kompensera för byggkostnadsökningarna. Här bör regeringen se över möjligheterna för företagen att bättre fördela livscykelkostnaderna inom hyresbostadsbeståndet över tid, till exempel genom de ökade skattemässiga värdeminskningssavdrag som gemensamt föreslagits av Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen.

Möjligheten att utveckla nya förhandlingsmodeller inom det existerande regelverket för hyressättning har redan börjar användas i länet, till exempel i Nyköping med mycket gott resultat. I detta arbete har det framkommit att det är viktigt att koppla hyresnivåer till vilket läge och vilken kvalitet som finns för olika bostäder. Detta har bland annat gjorts genom att skicka ut enkäter i vilka man undersökt hur nöjda hyresgästerna är med kvalitet, förvaltning och läge. Dessa svar utgör sedan ett underlag för hyressättning.

## E. Ekonomiska och skattemässiga synpunkter

Beredningen finner också ett antal frågor som kan kopplas till ekonomiska och skattemässiga förhållanden som bör ses över.

### **23. Underlätta förutsättningarna för andrahandsuthyrning och minskad fastighetsskatt**

Ett effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet är på kort sikt den viktigaste åtgärden för att lindra bostadsbristen. En friare andrahandsuthyrning och enklare regler för och avskaffande (eller väsentlig lindring) av beskattningen av andrahandsuthyrning är en relativt enkel och snabb åtgärd som regeringen föreslagit. En underlättad andrahandsuthyrning kommer antagligen att ge störst effekter i storstadsområdena. Dock skulle förslaget i kombination med ökade möjligheter att bygga till exempelvis småhus med delar avsedda för andrahandsuthyrning vara en möjlighet i Södermanland.

Gruppen välkomnar således en översyn av beskattning av andrahandsuthyrning och schablonavdraget för uthyrning höjs från 21 000 till 40 000, liksom att fastighetsavgiften för flerbostäder sänks från 0,4 procent till 0,3 procent, att takbeloppet per lägenhet sänks från 1 400 till 1 200 och att avgiftsfriheten för nybyggda flerfamiljshus förlängs. I Södermanland är det också av betydelse att avdraget även gäller fritidshus, eftersom länet har en av landets högsta andelar fritidshus.

Beträffande andrahandsuthyrning bör också påpekas att det finns en motsättning i den form som bostadsrättsföreningar idag är uppbyggda kring. Bostadsrättsföreningar som växte fram på 20-talet i Sverige baseras på att människor gemensamt förvaltar och bodde i ett hus. Föreningarna måste få ett sätt att själva reglera reglerna för andrahandsuthyrning och få del av eventuella inkomster, annars försvårar det legitimiteten för bostadsrätten.

### **24. Se över beskattning av produktionskostnader och renoveringar**

Produktionskostnaderna i nyproduktion är idag hårt beskattade. Enligt Sveriges Byggindustriers beräkningar uppgår moms, byggherrekostnader, mark och kommunala avgifter till närmare 40 procent av produktionskostnaden. Av detta utgör enbart momsen 17-19 procent, samtidigt som branschen är slutbetalare av moms. Var femte krona går således in i momsbelagda bostadshyror. En lägre moms bör utredas. Fastighetsägarna beräknar att hyreskostnaden med en sådan åtgärd kan sänkas med 9-16 procent, samtidigt som kostnaderna för staten blir begränsade. Dock krävs en ändring av EU:s momsregler.

De kommande renoveringsbehoven i miljonprogrammet aktualiserar också frågan om möjlighet till ROT-avdrag även för hyresbostäder.

## **25. Ge likvärdiga skattemässiga villkor för hyresbostäder som för andra bostäder**

Vidare finner beredningen det angeläget att olika upplåtelseformers ibland olika villkor belyses tydligare. Frågan om skattemässig likabehandling av hyrda och ägda bostäder återkommer ständigt. SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har i gemensam skrift argumenterat för att en hyresbostad i snitt är cirka 2 000 kronor per månad dyrare än ägarbostäder med rådande system. Regeringen har tillsatt en utredning som ska se över hyresrättens villkor. Mycket tyder på att hyresrätten är förfördelad i jämförelse med andra boendeformer.

Bland annat pekas på möjligheten att slopa fastighetsavgift på hyresrätter. Regeringen har föreslagit en viss minskning av fastighetsskatten.

## **26. Inför skattegynnade bosparande för unga**

Bostadsbristen i Sverige har medfört att de med sämst ekonomiska förutsättningar och ungdomar drabbas hårt. För ungdomar behövs ett skattegynnade bosparande införas. I Norge bosparar 56 procent av befolkningen mellan 18-33 år. Unga får spara 20 000 norska kronor till ett boende varje år med 20 procent skatteavdrag till ett totalt belopp på 150 000 norska kronor. Många unga slipper därmed ta topplån den dagen de köper en bostad. Beredningen anser att ett motsvarande system bör införas i Sverige.

## **27. Inflationsskyddade bostadsbidragen för betalningssvaga grupper**

Bostadsbidragens konstruktion och nivå framhålls ofta som en hämmande faktor, särskilt i samband med betalningssvaga gruppers ställning på bostadsmarknaden. I Södermanlands län är det främst ungas och äldres situation som kommit i blickfånget. För dessa grupper är sannolikt av betydelse att bostadsbidraget följer en indexuppräknings och därmed inflations-skyddas.

## **28. Inför finansiellt stöd till marksanering**

Vidare föreslår Bostadsberedningen att ge finansiellt stöd till marksanering av områden i mellanstora städer med 30 000-120 000 invånare. I de flesta äldre städer i Sverige har stadens centrala delar tidigare använts till industriell verksamhet, hamn eller soptippar. Dessa områden är nu ekonomiskt svårt att nyttja rationellt och totalkostnaderna blir för höga i förhållande till marknadens priskänslighet. I Södermanland har exempelvis både Eskilstuna och Nyköping sådana områden. Bostadsberedningen föreslår att en nationell Miljösaneringsfond inrättas under ett antal år som administreras av förslagsvis länsstyrelsen där bidrag ges för att totalsanera marken för främst bostadsändamål och stadsliknande verksamheter. Möjligtvis kan det finansieras av EU-medel inom strukturfonderna för perioden 2014-2021.

Anteckningar \_\_\_\_\_





## 28 punkter mot en bättre bostadsmarknad i Södermanland

Södermanlands bostadsberedning, som består av representanter för byggföretag, privata och kommunala fastighetsägare, banker, mäklare, hyresgästföreningen, kommuner och företrädare för regionförbund och länsstyrelse lämnar här över sitt ”28 punktsprogram för en bättre fungerande bostadsmarknad i Södermanland”. Ett 28 punktsprogram för att stimulera till en konstruktiv diskussion. Men framför allt nödvändiga och operativa åtgärder för en mer fungerande bostadsmarknad i Södermanland.

Låt Södermanland bli ett ”frilän” – en testbädd för nya smartare lösningar på bostadsmarknaden. Halvera tiden från idé om ny bostad till inflyttning genom en effektivare och smartare planprocess samt utveckla byggnormer och variation i tillämpningar som medger ”bostäder för alla” är några av de 28 punkter som här presenteras.



LÄNSSTYRELSEN  
Södermanlands län

[www.lansstyrelsen.se/sodermanland](http://www.lansstyrelsen.se/sodermanland)