

VEM VILL BYGGA? VEM KAN BO?

- En långsiktigt hållbar politik för att hantera bostadsbristen

Förord

Bostadsbristen kräver politiskt agerande

Alla behöver en bostad. En dörr att kunna stänga, en spis att laga mat på och en dusch att sjunga i. Det är ett självklart mänskligt behov, en rättighet. Men för tusentals människor i Sverige är det bara en dröm.

Bostadsbristen har många ansikten. 25-åringen som inte kan flytta från mamma och pappa och påbörja sitt självständiga liv. Familjen som måste trängas i en allt för liten lägenhet. Ingenjören som tvingas tacka nej till ett jobb på annan ort. Studenten som tältar utanför högskolan. Personen i hemlöshet som bor på härbärke.

Nära hälften av Sveriges kommuner har idag brist på bostäder. Ännu fler har brist på hyresrätter. Hyresgästföreningen uppskattar att 248 000 unga söker efter en egen bostad.

Bostadspolitiken har alltför länge präglats av två ytterligheter. Vänstern vill få igång byggandet med stora statliga subventioner. Högern å andra sidan har i stort sett avskaffat den nationella bostadspolitiken.

Men även Miljöpartiet bör vara självkritiskt. Vi är inte tillräckligt tydliga och inflytelserika i bostadspolitiken. Vi gröna måste driva vår bostadspolitik mer heltäckande. När vi vill värna miljön eller kollektivtrafiken så duger det inte att bara säga nej – vi måste även i samma mening säga ja till nya hållbara bostäder på en bättre plats. Vi måste se möjligheterna med förtätning på platser i städerna där det finns bra kollektivtrafik. Vi ska driva på för nya bostäder som förstärker vår närmiljö, skapar levande centrum och bryter segregationen.

Därför har Miljöpartiet påbörjat utvecklingsarbete för en heltäckande bostadspolitik.

Denna rapport innehåller nära 40 olika åtgärder för stärkt konkurrens, likvärdiga spelregler, innovation, en nationell bostadspolitik som säkerställer allas rätt till bostad, frigörande av kapital för investeringar samt en hållbar samhällsbyggnad.

Grundläggande är insikten att bostadsbristen inte bara drabbar den som drömmer om en bostad, utan även samhället i stort. Samhällets ekonomiska utveckling bromsas upp genom att personer måste avstå jobb eller utbildning på orter med bostadsbrist. Därför är bostadsbristen en nationell såväl som en lokal angelägenhet.

–

Åsa Romson (MP), språkrör
2012-08-22

Innehållsförteckning

Förord.....	2
Sammanfattning.....	4
Inledning.....	5
Problembild.....	6
Ingångsvärden.....	7
En fungerande bygg- och bostadsmarknad.....	9
Levande bostadsområden.....	13
Innovation och erfarenhetsutbyte.....	15
Frigöra fler krafter för byggande.....	17
Insatser mot hemlöshet.....	18

Sammanfattning

Miljöpartiet de gröna presenterar nu för första gången en samlad politik för att hantera den brist på bostäder som gör livet svårt för unga och andra som behöver bostad.

Bostadsbristen ser ut på olika sätt på olika ställen och för olika människor. Av denna anledning finns det heller inget enskilt magiskt trick som löser problemet. Miljöpartiet presenterar här i stället en bred flora åtgärder som angriper olika orsaker till bostadsbristen. Vi fokuserar på följande områden:

- Skapa en fungerande byggmarknad med stärkt konkurrens framför allt genom bättre förutsättningar för små- och medelstora byggföretag. Marknadens spelregler måste dessutom bli tydligare, mer likvärdiga och präglas av långsiktighet.
- Utveckla bostadsområden så att det blir mer attraktivt att bo, verka och bygga.
- Främja innovation och erfarenhetsutbyte för att frigöra bostadssektorns förmågor. Det finns redan många smarta lösningar på kvalitativt, miljösamt och prisvärt boende. Genom bättre dialog och samordning kan dessa exempel spridas och bli fler.
- Aktivera fler aktörer och frigöra mer kapital för bostadsförsörjning.
- En myndighetsutövning som säkrar allas rätt till bostad och tar krafttag mot hemlösheten.

På detta sätt bygger vi en långsiktigt hållbar politik för att skapa fler bostäder som människor har råd och möjlighet att efterfråga.

1. Inledning

Det här är en rapport som presenterar Miljöpartiets förslag för att lösa bostadsbristen. Syftet är att slå fast politiska prioriteringar och vägledande principer som sedan kommer att utgöra grund för fortsatt arbete inom partiet.

Miljöpartiet de gröna har länge fört en idérik och respekterad politik på det bostadspolitiska området när det kommer till frågor som rör kulturella och miljömässiga värden, energieffektivisering, upprustning, inomhusmiljö samt trygghet och tillgänglighet. Nu tar vi ett samlat grepp även när det gäller frågan om bostadsbristen.

Rapporten har tagits fram på uppdrag av partistyrelsen i enlighet med kongressbeslut från maj 2011. Inom ramen för arbetet med rapporten har en omfattande intressentdialog genomförts med boende, bostadssökande samt bygg- och bostadsmarknadens aktörer (offentliga och privata). Det är de som känner förutsättningarna, möjligheterna och utmaningarna bäst.

Inriktning och avgränsningar

Det är viktigt att komma ihåg att det inte råder brist på bostäder överallt. Vissa orter präglas till och med av bostadsöverskott. Rapporten berör denna problematik, men prioriterar åtgärder som angriper bostadsbristen på de orter där den uppstår.

Frågan om bostadsbrist handlar inte bara om brist på antal bostäder på ett givet ställe. Det är minst lika viktigt att det finns bostäder för alla, oavsett socioekonomisk situation eller eventuella funktionsnedsättningar. När Miljöpartiet pratar om bostadsbrist pratar vi alltså om brist på bostäder där människor kan bo.

På grund av bostadsfrågornas bredd och komplexitet är det inte möjligt att inom ramen för denna rapport presentera en uttömmande och detaljerad beskrivning av Miljöpartiet de grönas politik på det bostadspolitiska området. Rapportens huvudsyfte är att hantera bostadsbristen och gör så genom ett urval prioriterade åtgärder.

Regelverket som styr hyressättning är en av de frågor som inte kommer att behandlas eftersom nya regler kom på plats så sent som 2011. Tillämpningen av dessa bör följas och utvärderas innan eventuella ändringsförslag kan presenteras.

För en heltäckande bild av partiets bostadspolitik rekommenderas kompletterande läsning. Se riksdagsmotion 2009/10:C390 *Social bostadspolitik för ett hållbart samhälle* och den bostadspolitiska rapporten från 2006 som bland annat lyfter frågor om bostaden och kretsloppet, tillgänglighet och regionalpolitik mm. Därutöver innehåller Miljöpartiets budgetmotion för 2012 2011/12:MP1001 *Ansvar för framtiden* flera bostadspolitiska förslag för energieffektivisering mm.

2. Problembild

Bostadsbristen har många olika ansikten. Det kan handla om en person i hemlöshet som tvingas sova under broar och i trappuppgångar. Det kan också vara 25-åringen som inte har de pengar eller kontakter som är nödvändiga för att flytta ut från sina föräldrar. Det kan handla om den arbetslösa ingenjören som inte kan ta ett jobberbjudande på annan ort eftersom det inte går att hitta någon lägenhet. Det kan vara den stora familjen som tvingas bo i en alldeles för liten lägenhet på grund av att alternativen är alltför få och alltför dyra. Det kan vara det äldre paret som tvingas bo kvar i en stor villa eftersom de inte kan hitta något alternativ som är rimligt.

Oavsett vem som drabbas är bostadsbrist ett allvarligt problem för både den enskilde och samhället.

Bostadsbristens omfattning

Det är svårt att ge en enhetlig bild eller otvetydig siffra som beskriver bostadsbristen i Sverige. Orsaken är att det finns olika sätt att analysera och räkna på bostadsbristen¹. Bostadsbrist kan exempelvis innebära att det i en kommun med stor inflyttning finns för få bostäder i förhållande till behov och efterfrågan. Men brist på bostäder kan också innebära att det till antalet finns tillräckligt många bostäder, men att de är för dyra eller för små för de bostadssökande.

Några olika mått på bostadsbrist följer nedan:

- Boverkets bostadsmarknadsenkät 2011 visar att 126 kommuner bedömer att den lokala bostadsmarknaden präglas av generell brist på bostäder i förhållande till efterfrågan. Bland dessa kommuner är situationen väldigt olika. 230 kommuner uppger brist på hyresrätter.²
- Statens bostadskreditnämnd bedömde – utifrån byggtakten 2010 – att det behövde byggas ytterligare 7 000 -18 000 lägenheter per år.³
- Enligt Boverket uppger 154 kommuner att det råder brist på bostäder som unga efterfrågar.⁴
- I Socialstyrelsens stora kartläggning av hemlöshet 2011 inrapporterades sammanlagt cirka 34 000 personer som hemlösa eller utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden.⁵

Bostadsbristens orsaker

Bostadsbristen yttrar sig på många olika sätt och har lika många orsaker. Några av de främsta anledningarna är:

- Bristande konkurrens
- Höga mark- och byggkostnader
- Komplicerade och otydliga regelverk för planering och byggande
- Långa planprocesser
- Dålig kommunikation mellan byggare, kommuner och boende
- Många har inte råd att efterfråga det som kan byggas

¹ Statens bostadskreditnämnd och Boverket har ett pågående uppdrag att utveckla en praktiskt användbar definition av begreppet samt att ta fram metoder för att analysera bostadsmarknaden.

² <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2011/BME-2011-2012.pdf>

³ http://www.bkn.se/upload/Marknadsrapport/Marknadsrapport_okt10.pdf

⁴ <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2012/Ungdomars-boende-lagesrapport-2012.pdf>

⁵ Antal inrapporterade under den aktuella mätveckan. I denna grupp finns personer som lever under mycket olika villkor och har olika behov av stöd från samhället. Av de inrapporterade hemlösa personerna befann sig cirka 4 500 personer i så kallad akut hemlöshet.

3. Ingångsvärden

Helhetsgrepp med skräddarsydda åtgärder

Bostadsbristen har många olika ansikten och minst lika många orsaker. Miljöpartiet tror därför inte på en enskild lösning på problemet. Tvärtom krävs ett helhetsgrepp och en arsenal av åtgärder för att angripa bostadsbristen i all dess komplexitet. Endast på detta sätt kan vi skapa en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning.

Allas rätt till bostad

Bostäder är inte vilken vara som helst. Alla har rätt till ett hem. Detta förutsätter ett särskilt ansvar av samtliga inblandade aktörer. Kommunerna har ett huvudansvar för planeringen, men staten har det yttersta ansvaret för att säkra allas rätt till bostad. En samlad bostadspolitik får inte blunda för några lösningar utan måste omfatta åtgärder som ligger på såväl nationell som lokal nivå.

Bostadsbyggande = Samhällsbyggnad

Alla vinner på en klok och ansvarsfull politik för bostadsförsörjning. Med rätt satsningar får individen ett ställe att bo som passar plånbok och behov. Människor får större frihet att välja studie- eller arbetsort. Dessutom kan vi minska social isolering och underlätta matchningen på arbetsmarknaden. Samtidigt stärker vi tryggheten i våra bostadsområden och skapar trevligare och mindre bilberoende orter och städer. En väl avvägd politik mot bostadsbristen stärker alltså inte bara den enskilde, utan även kommunernas konkurrenskraft och den svenska ekonomin.

Det är viktigt att se bostadspolitik som mer än produktion av byggnader. Det handlar om samhällsbyggnad och där måste även sociala och ekologiska perspektiv ingå. Den goda nyheten är att allt tyder på att dessa värden går hand i hand med utvecklingen av bättre bostadsområden.

Kompletteringar till befintlig bebyggelse

Kompletteringar till befintlig bebyggelse innebär att marken utnyttjas mer effektivt. Det går att bygga på höjden, på bredden eller på mark som inte används optimalt. Förtätning ska inte bara utgöras av bostäder utan även av näringslivsverksamhet, service, grönområden och annat som kan öka boendekvaliteten i området. Genom minskad spridning av bebyggelse och tjänster minskar också bilberoendet.

Samtidigt är det viktigt att påpeka att förtätning inte har ett egenvärde. Argumentet att det blir fler bostäder är inte tillräckligt, utan kompletteringar måste också skapa ekologiska eller sociala mervärden. Miljöpartiet ska vara en garant för att bebyggelse inte tränger undan naturvärden, utan bidrar till en mer hållbar ort eller stad. Där byggnation eller förtätning ej anses möjlig ska Miljöpartiet vara en konstruktiv part som är aktiv i att identifiera alternativa platser där bostäder kan skapas i stället.

Mångfald

I utvecklingen av områden och skapandet av nya är det viktigt att premiera mångfald. Det minskar risken för segregering och skapar en levande samhällsbild. Bostäder byggs för att stå länge och ett ensidigt fokus på en viss typ av byggnader riskerar att bli en kortsiktig lösning. Likväl är behovet ibland större bland vissa grupper (just nu exempelvis ungdomar och studenter) och bristen särskilt stor på vissa typer av bostäder (just nu yt- och kostnadseffektiva hyresbostäder). Särskilda satsningar ska kunna göras för att hantera sådana akuta situationer, men med medvetenhet om att det kan handla om ett behov i förändring. Kategorisatningar ska därför genomföras med försiktighet.

Dold potential och outnyttjade förmågor

Alla åtgärder är inte omfattande och dyra. Redan i dag kan vi se smarta lösningar för kreativt och kvalitativt byggande och prisvärt boende. Det finns alltså en stor och ofta outnyttjad potential i erfarenhets- och kunskapsutbyte. Genom bättre samarbete och dialog mellan boende, byggare och kommuner kan också plan- och byggprocessen göras smidigare.

Miljöpartiet vill:

- a) Att nyproduktionstakten ökar, med medvetenhet om bostadsbyggande är lika med samhällsbyggnad. Nyproduktion handlar inte bara om att uppföra nya byggnader, utan är också en del av stadens eller ortens utveckling.
- b) Att stadsbyggnad präglas av mångfald i såväl arkitektur och storlek som upplåtelseform och funktion.
- c) Att marken utnyttjas effektivt genom komplettering till befintlig bebyggelse och utveckling av kollektivtrafik. Kultur- och naturvärden ska värnas och lyftas fram.
- d) Att det befintliga beståndet utnyttjas effektivt genom att underlätta flyttkedjor och skapa en tryggare andrahandsmarknad.

4. En fungerande bygg- och bostadsmarknad

Bostadsmarknaden är full av exempel på aktörer (offentliga liksom privata) som hittar smarta lösningar för att skapa bra bostäder där människor har råd att bo. Detta är imponerande med tanke på att förutsättningarna inte alltid är de enklaste. Miljöpartiet vill skapa bättre förutsättningar genom långsiktiga, likvärdiga och tydliga spelregler på bygg- och bostadsmarknaden.

Stärkt konkurrens

Statens bostadskreditnämnd identifierar bristande konkurrens som en viktig orsak till den kraftiga kostnadsutvecklingen i den svenska byggindustrin⁶. Kommunerna bör marktilldela och planera på ett sätt som främjar konkurrens och inte missgynnar mindre byggföretag. Exempelvis kan större detaljplaner delas upp i flera etapper och markanvisningar ges i mindre enheter.

Små och medelstora byggföretags utveckling kan också främjas genom att kommunerna bedömer sitt bostadsbehov långsiktigt och planerar därefter. På så sätt kan byggprojekt även genomföras i lågkonjunktur då mindre byggföretag annars är särskilt sårbara. Kommunerna bör uppmuntras till mer dialog med bl a byggare och banker för att förbättra sitt informationsunderlag i denna långsiktiga behovsbedömning.

Konkurrensen kan också främjas genom att transparensen ökar i de kommunala markanvisningarna. Kommunerna bör i ökad utsträckning rikta sig till en bredd aktörer med tydliga beslutskriterier och transparenta beslut.

Likvärdiga spelregler

Miljöpartiet vill se en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning som präglas av mångfald. Dagens regelverk är dessvärre snedvridande, exempelvis när det gäller upplåtelseform. Hyresbostaden är missgynnad på olika sätt. Detta är särskilt allvarligt eftersom hyresbostaden är den bostadsform som ofta är det enda alternativet för dem som inte kan köpa eller få lån till sin bostad.

SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna har gjort en gemensam analys och kommit fram till gemensamma rekommendationer kring skattevillkoren för de olika upplåtelseformerna. I *Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten* (2010) drar de slutsatsen att hyresbostaden är kraftigt missgynnad i både nyproduktion och förvaltningsskedet. Miljöpartiet vill på sikt genomföra förändringar i skattevillkoren för att rätta till obalansen och skapa mer likvärdiga förutsättningar för de olika upplåtelseformerna. Detta kräver noggranna finansiella överväganden.

Ett annat problem för hyresbostaden är den höga ombildningstakten från hyresrätt till bostadsrätt som präglar framför allt storstadsområden. Sammanlagt har 155 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter sedan 2000. 72 procent av dessa finns i Stockholms län⁷. Bostadsförsörjningen hotas där även av den höga utförsäljningstakten av allmännyttan.

Förköpsrätten för de boende ska fortsätta gälla vid ombildning. Däremot finns anledning att se över hur tydligare regler för beslutsprocessen kan införas så att frågan om ombildning av allmännyttan inte kan forceras fram.

Det är positivt med en mångfald av aktörer på bostadsmarknaden, men allmännyttan är ett mycket viktigt verktyg för bostadsförsörjningen då behoven och förutsättningarna på bostadsmarknaden skiljer sig mycket åt mellan olika individer.

⁶ http://www.bkn.se/upload/Marknadsrapport/Marknadsrapport_okt10.pdf

⁷ http://www.scb.se/Pages/PressRelease____335520.aspx

Därför bör även värdeöverföringar från allmännyttan göras med försiktighet. I kommuner med stora behov av nybyggnation och upprustning är det viktigt att allmännyttans kapital i så stor utsträckning som möjligt ägnas åt just detta. Tidigare regelverk om värdeöverföringsbegränsningar har inte åtföljts i tillräcklig utsträckning och sanktioner saknas⁸. I skrivande stund har det inte gjorts någon utvärdering av hur de nya bestämmelserna (2011) fungerar. Det är viktigt att följa detta för att kunna bedöma om det finns anledning att införa ännu skarpare begränsningar.

Allmännyttan har fått nya spelregler att förhålla sig till sedan 2011 genom införandet av lagen (SFS 2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Bostadsaktiebolagslagen). Verksamheten ska enligt denna lag drivas enligt affärsmässiga principer. Miljöpartiet accepterar denna EU-grundade regelförändring, men oroas över risken för att viktiga funktioner som tidigare fallit inom ramen för allmännyttans ansvarsområde nu blir svåra att fullfölja. I så fall måste detta åtgärdas vid sidan om andra åtgärder som är nödvändiga för att allmännyttan ska kunna konkurrera på lika villkor.

Regler som skapar möjligheter

Normer och regler för byggande är viktigt bland annat för att värna kultur- och naturvärden, för att stimulera energieffektivisering samt för att tillgänglighetsanpassa boenden. Noggrant byggande med god kvalitet är också viktigt för ekonomisk långsiktighet då kortsiktiga besparingar inte sällan straffar sig kostnadsmissigt i längden.

För att fylla dessa viktiga funktioner måste regler och normer vara tydliga och enhetliga. Så är i dag inte fallet. I dag finns exempelvis tre olika och ej samordnade regelverk för buller (Boverket, Naturvårdsverket och Socialstyrelsen) med olika möjligheter till avsteg. Dessa bör synkroniseras.

Miljöpartiet vill modernisera regelsystemen och skapa fler möjligheter för smarta lösningar. Denna modernisering ska alltså sikta på tydliggöranden och samordning.

Smarta lösningar som skapar bostäder som fler har råd med kan stimuleras genom både regelförenklingar och kreativitet. Ett sätt att minska ytorna i enskilda lägenheter är att arbeta mer med gemensamhetsutrymmen i flerbostadshus.

Regelförenklingarna får aldrig leda till sämre tillgänglighet eller offrandet av kultur- eller naturvärden.

Se även kap 6 om innovation och erfarenhetsutbyte (t ex regional samordning av kommunala särkrav).

Behovet av långsiktighet

Det råder enighet bland bygg- och bostadsmarknadens aktörer om behovet av långsiktighet. Långsiktighet är viktigt för både planering och investering.

Långsiktighet uppnås genom försiktighet med plötsliga marknadsstörande insatser. Exempel på sådana är storskaliga generella investeringsstöd. Denna typ av stöd kan ha en kortsiktig positiv effekt för takten i bostadsbyggandet, men de riskerar att underminera incitamenten att bygga i tider där stöd inte kan ges. Dessutom är de mycket kostsamma, efterfrågas inte av dem som bygger och riskerar att få kostnadsdrivande och snedvridande effekter på marknaden.

Enligt Bostadskreditnämndens (BKN) har Sverige ett stort problem med kostnadsutvecklingen i svensk byggindustri. Både mark- och byggmaterialkostnaderna ökar. En bakomliggande faktor till de stigande materialpriserna är enligt BKN den dåliga konkurrensen både i produktionen av och i efterfrågan på byggmaterial. BKN drar slutsatsen:

⁸ <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2011/Utdelningar-fran-allmannyttiga-bostadsforetag-for-rakenskapsaret-2010.pdf>

”Det är många som passar på att öka sina marginaler. Generellt gäller att det finns stora marginaler att ta av i bostadsproduktionen och vi bedömer att det finns goda möjligheter till lönsam bostadsproduktion de kommande åren även vid väsentligt lägre bostadspriser än idag.”⁹

Utifrån en sammantagen bedömning drar Miljöpartiet slutsatsen att storskaliga och generella investeringsstöd för byggande av fler bostäder inte är en lämplig åtgärd för en fungerande bygg- och bostadsmarknad. Med detta sagt stänger vi inte dörren för enskilda undantag där småskaliga, riktade och villkorade stöd kan ges om det finns särskilda skäl. I dag ges mindre stöd till nybyggnad och ombyggnad av äldre bostäder.

Sunda förutsättningar för boende och bostadssökande

Att hyra i andra hand kan i bästa fall vara ett flexibelt och prisvärt boende och första steg in på bostadsmarknaden. Men inte sällan tvingas människor in i en permanent situation som kringflyttande andrahandsboende, präglad av rättsosäkerhet och ockerhyror.

Miljöpartiet vill se ett effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet och då är det viktigt att det blir tryggare att både hyra ut och hyra i andrahand. En pålitlig andrahandsförmedling kan vara ett sätt att bidra till det. Andrahandshyresgästernas rättssäkerhet måste alltid försvaras och Miljöpartiet vill värna den retroaktiva möjligheten att överklaga andrahandshyror.

Som Miljöpartiet noterar i vårbudgetmotionen 2012 så har de svenska hushållens privata skuldsättning stigit dramatiskt. Skuldkvoten, det vill säga relationen mellan hushållens skulder och de disponibla inkomsterna, har ökat kraftigt det senaste årtiondet och nått en alarmerande hög nivå. Inte minst många barnfamiljer i storstadsregionerna har mycket stora skulder.

Även om bolånetaket fått viss effekt så ökar fortfarande skuldsättningen. Internationella jämförelser visar att Sveriges privata skuldsättning ligger på mycket höga nivåer jämfört med såväl Tyskland och Frankrike som krisländerna i Sydeuropa. Hushållens skuldsättning medför risker för det finansiella systemets stabilitet och ekonomins långsiktiga utveckling. Miljöpartiet vill verka för breda politiska samtal för att komma till rätta med detta.

Miljöpartiet vill:

- a) Att bygg- och bostadsmarknaden ska präglas av stabila och långsiktiga spelregler.
- b) Att storskaliga och generella investeringsstöd inte ska ges för byggande av fler bostäder. Däremot kan småskaliga, riktade och villkorade stöd fylla en funktion där det är nödvändigt för att säkra allas rätt till bostad. Detta ska ske i nära samarbete med byggmarknadens aktörer.
- c) Att beskattning mellan olika boendeformer på sikt blir mer likvärdig.
- d) Att konkurrensen stimuleras på byggmarknaden. Små och medelstora byggföretag ska få bättre förutsättningar att konkurrera och transparensen i markanvisningarna bör öka.
- e) Att det görs en översyn av allmännyttiga bostadsbolags förutsättningar att konkurrera affärsmässigt i enlighet med det nya regelverket (Bostadsaktiebolagslagen).
- f) Att de nya reglerna om begränsningar av värdeöverföringar från allmännyttiga bostadsbolag följs upp och utvärderas för att kunna avgöra om det behövs skarpare begränsningar. I kommuner med stora behov av nybyggnation och upprustning bör allmännyttans kapital i så stor utsträckning som möjligt ägnas åt just detta.

⁹ http://www.bkn.se/upload/Marknadsrapport/Marknadsrapport_okt10.pdf

- g) Att en översyn görs av den modell som styr prissättningen när hyresrätter ombildas till bostadsrätter.
- h) Att en översyn görs av nuvarande normer och byggregler med syfte att förenkla byggprocessen, möjliggöra produktionen av billigare lägenheter och ge möjlighet till större individuell anpassning av boendet. Detta utan att tumma på tillgänglighet eller kultur- och naturvärden.
- i) Att beskattningen av studentkorridorer förändras så att varje studentkorridor beskattas som en bostad i stället för att som nu ta ut en full avgift för varje rum.
- j) Att möjligheterna till att skattetekniskt stimulera bosparande ses över. Många saknar eget kapital som i många fall är nödvändigt för att ha råd att bo. Om fler börjar spara tidigt ger det en ökad ekonomisk stabilitet för både det enskilda hushållet och samhället.
- k) Att breda politiska samtal inleds för att komma till rätta med hushållens höga skuldsättning.
- l) Att kommuner (där behov finns) ska säkerställa att det finns trygga andrahandsförmedlingar.
- m) Att rätten till retroaktiv prövning av andrahandshyra värnas.

5. Levande bostadsområden

Miljöpartiet vill göra det mer attraktivt att bo i fler områden. Höjd levnadskvalitet går hand i hand med ökade incitament för byggande och lokalt näringsliv.

Marknaden ser inte sällan negativt på förutsättningarna för att få lönsamhet i sina investeringar på många håll. Det kan handla om mindre orter eller om miljonprogramsområden i storstadsförorter. Ibland bygger bedömningarna på fördomar, men ibland saknas faktiskt incitament för investeringar trots att behovet finns. Då krävs satsningar som gör att dessa orter och områden kan få en nystart.

Sådana satsningar innebär ofta att området omvandlas genom att den befintliga bebyggelsen kompletteras (ibland kallat förtätning). På så sätt kan fler bostäder skapas, men förtätning kan också innebära att grönområden och mötesplatser tillförs eller lyfts fram. Genom kompletteringar till den befintliga bebyggelsen utnyttjas också marken mer effektivt (se kap 3). Detta är viktigt eftersom markbrist och markkostnader är ett stort problem i vissa kommuner. Detta förutsätter ibland marksanering av miljögifter. Dessa behöver komma till stånd också för att göra upp med gamla miljöskulder.

Satsningar på miljonprogramsområden

Denna typ av satsningar är särskilt viktiga i många av miljonprogrammets flerbostadsområden. Det brukar talas om upprustning av miljonprogrammet, men Miljöpartiet tycker att detta är att lägga ribban för lågt. Upprustning är nödvändigt och Miljöpartiet föreslog i vårbudgetmotion 2011/12:MP030 exempelvis att ROT-avdraget energianpassas och utvidgas till att även omfatta bostadsrättsföreningar och ägare av hyresrättslägenheter (se även kap 4 om användning av allmännyttans kapital).

Men vi får inte nöja oss en upprustning av byggnaderna. Potentialen är så mycket större än så. Dessa områden har alla sin särprägel det är viktigt att ta till vara på det för att på allvar öka boendekvaliteten.

Den isolering som många av miljonprogramsområdena lider av är ofta både social och fysisk. Genom att bryta ner den fysiska, kan den sociala också minskas. Detta kan ske genom att områden binds samman genom stråk och ny bebyggelse. Även belysning och cykelpooler kan bidra till en ökad boendekvalitet.

Förutom grönare och mer inbjudande boendemiljöer bör också lokalt näringsliv främjas. I stadsdelen Rosengård i Malmö har det till exempel gjorts en satsning på så kallade bokaler (bostad + lokal), där bostäder kombineras med näringslivsverksamhet på gatuplan. Detta är ett sätt att inkludera de boende i utvecklingen av bostadsområdet. Andra sätt kan vara att engagera ett områdes ungdomar i färgsättning och design av områden eller att anställa och utbilda boende för upprustningsarbete.

Med det här angreppssättet skapas tryggare och mer levande områden med framtidstro.

Samordning av bostads- och trafikpolitik

Satsningar på kollektivtrafiklösningar kan öka viljan att bygga samt förutsättningarna att bo och arbeta i många områden. Samordning av bostads- och trafikpolitik bör ske i ett tidigt skede. Det kan handla om att prioritera ny infrastruktur för kollektivtrafik, om kapacitetsförstärkningar i infrastrukturen eller om kompletterad bebyggelse i anslutning till spårstationer. Sådana satsningar gör det också möjligt att minimera yta för parkeringsplatser och på så sätt frigöra ytterligare mark för bostäder.

Samordning kan också handla om att skapa bättre samlevnad mellan trafik och bostadsområden. Exempelvis har Norra Bantorget i Stockholm vunnit Sveriges Arkitekters Sienapris för att med enkla medel ha lyckats omvandla ett område som tidigare varit omringade av bil- och tågtrafik till en mötesplats mitt i staden.

Strategi för vikande bostadsmarknader

Vi ser oroväckande tendenser med utflyttning från många orter på landsbygd. En konsekvens blir att flera orter har bostadsöverskott och till och med tvingas riva byggnader. Flera orter riskerar också att fastna i den nedåtgående spiralen eftersom det är svårt att skapa marknadsmässiga förutsättningar för att bygga även om efterfrågan skulle uppkomma i samband med potentiell företagsetablering eller liknande.

Ur ett bostadspolitiskt perspektiv är det viktigt att kommuner med bostadsöverskott eller vikande befolkningsunderlag inte åläggs några skyldigheter som skulle kunna bli aktuella för kommuner med bostadsbrist.

Frågan är dock för stor för att hanteras inom ramen för bostadspolitiken. För att bryta trenden måste en samordnad satsning på landsbygdsutveckling genomföras bestående av en aktiv regional- och näringslivspolitik.

Se även kap 6 om innovation och erfarenhetsutbyte (t ex regional samordning av upphandlingar).

Miljöpartiet vill:

- a) Skapa fler bostäder och bättre boendemiljöer genom kompletteringar till befintlig bebyggelse som fokuserar på att skapa levande, gröna och trivsamma bostadsområden.
- b) Att bostadspolitiken samordnas tydligare med infrastruktur- och trafikpolitiken.
- c) Att Boverket ges i uppdrag att tillsammans med Statens Bostadskreditnämnd göra en analys av befintligt kapital och kreditförutsättningar inför upprustningsbehovet av miljonprogramsområden.
- d) Att kommuner ska ges större möjlighet att styra över upplåtelseformer, exempelvis genom bestämmelse i detaljplaner.
- e) Främja näringslivsverksamhet i miljonprogramsområden och inkludera de boende i upprustning och liknande projekt.
- f) Att p-normer hålls låga för att gynna gång- och cykeltrafik, kollektivt resande och bilpooler framför enskilt bilresande. Träd- och grönstrukturnormer utvecklas och utnyttjas för att säkra goda bebyggelsemiljöer.
- g) Främja konvertering från industri/kontor till bostadsområden i lämpliga områden.
- h) Att en strategi för vikande bostadsmarknader och utflyttningssorter tas fram.

6. Innovation och erfarenhetsutbyte

Det finns många goda exempel på nytänkande trots dagens krångliga regelverk, bristande konkurrens och ojämna spelregler. Ett exempel på detta är Björketorpsvägen i Räcksta, Stockholms stad. Stockholmshem AB, Jagvillhabostad.nu, och AQ Arkitekter inledde 2008 ett samarbete för att ta fram drygt hundra nya prisvärda bostäder för unga. Lägenheterna ska hyras ut till yngre bostadssökande (18-30 år). Hyran beräknas preliminärt bli cirka 1300 kr/m²/år, dvs 3250 kr/mån för 30m².

Miljöpartiet vill se mer samarbete, dialog och samordning för att skapa en ännu mer kreativ byggmarknad med produktutveckling som leder till smarta lösningar för fler bostäder som fler kan ha råd med.

Först och främst måste kommunerna få tydligare vägledning för att kunna ta en mer aktiv roll i bostadsförsörjningen. Lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ger begränsat stöd i det kommunala arbetet och bör därför kompletteras. Det bör i lagen anges att kommunerna – i och med det kommunala planmonopolet – ska ha en planberedskap som motsvarar marknadens förväntningar. Det är viktigt att beredskapskravet är anpassningsbart efter lokala behov och förutsättningar.

En utökad regional samordning är en av flera möjligheter. Det skulle kunna innebära att man enas om några specificerade normnivåer som kommunerna kan välja mellan för att göra det enklare att verka för byggföretag i regionen. Kommunala särkrav kan vara ett sätt för kommuner att gå före och visa ledarskap när det gäller exempelvis energieffektivisering. Denna möjlighet är bra och bör värnas. Men för många olika normsystem riskerar att få en hämmande effekt på byggandet och därför bör regional samordning uppmuntras och nationella normer bör uppdateras när högre krav i flera kommuner visat sig fullt rimliga.

Regional samordning kan också innebära att allmännyttiga bostadsbolag uppmanas att genomföra samordnade upphandlingar. Ibland kan det vara svårt att skapa incitament för ett isolerat projekt bestående av ett tiotal lägenheter. Samordnade upphandlingar är ett sätt att möjliggöra lönsamt byggande i sådana mindre projekt.

Miljöpartiet vill:

- a) Att bostadsförsörjningslagen ses över.
- b) Att länsstyrelserna ges i uppdrag att föra dialog med kommunerna om möjligheter för en regional samordning av nuvarande särkrav, upphandlingar mm.
- c) Att ett nationellt kunskapscentrum inrättas för stärkt samordning och innovation i produktutvecklingen (se Miljöpartiets ekonomiska vårbudgetmotion 2011/12:MP030).
- d) Att Boverket ges en tydligare roll som samordnare och spridande av smarta tekniklösningar och best practice i övrigt.
- e) Att kommuner och andra inblandade aktörer ska verka för att medborgardialog förbättras och sker så tidigt som möjligt i planeringen av nya bostäder. Detta skapar bättre projekt och minimerar antalet överklaganden, vilket förkortar processen.
- f) Att bostadsforskning och innovation kring stadsförnyelseprocesser stimuleras. Detta kan ske genom bomässor, bostadstävlingar eller finansiering av forskning.

- g) Att Boverket ges i uppdrag att genomföra satsningar på kompetensförsörjning genom upphandling av utbildningsinsatser för fler samhällsplanerare, bygglovshandläggare och planarkitekter. Behovet av kompetens bör bedömas långsiktigt och ses över löpande.

7. Frigöra fler krafter för bostadsbyggande

Det behövs mer kapital och fler krafter som arbetar för fler bostäder. Onödiga begränsningar håller i dag viktiga krafter utestängda.

Akademiska Hus och Sveriges olika lärosäten bör ges mer aktiva roller i bostadsförsörjningen. Lärosäten på orter där det råder brist på bostäder bör ges ökade möjligheter att hyra ut lägenheter till studenter och forskare.

Ägardirektiven till Akademiska Hus bör förändras så att det framgår tydligt att det statliga fastighetsbolaget ska tillhandahålla studentbostäder alternativt vara skyldiga att upplåta sin mark för detta. Det kan i många fall handla om att helt enkelt utnyttja fastigheter och mark på ett mer optimalt sätt. Detta skulle kunna bidra till att göra studentstädernas universitetsområden tätare och på så sätt också mer anpassade efter studenternas vanligaste transportmedel (cykel och kollektivtrafik).

En aktör som inte ska underskattas är dessutom de boende själva. Fenomenet med så kallade byggemaskaper är ett intressant exempel som kan utformas på olika sätt, men som i grunden handlar om att det är de boende som tillsammans ansvarar för planering och byggnation.

Miljöpartiet vill:

- a) Att lärosäten och Akademiska Hus ges ökade möjligheter och skyldigheter att investera i och tillhandahålla studentbostäder.
- b) Att byggemaskaper främjas.

8. Insatser mot hemlöshet

Bostäder är inte vilken vara som helst. I Miljöpartiets Sverige har alla människor rätt till en bostad. Ansvaret för att säkra denna rätt är en angelägenhet för flera politikområden. Därför berörs även vissa socialpolitiska åtgärder nedan.

Staten måste ta ett tydligare ansvar och säkerställa en myndighetsutövning som säkrar allas rätt till en bostad. Sveriges kommuner måste erbjuda alla som lever i hemlöshet en fast bostad. För att stötta kommunerna att klara bostadsförsörjningen bör en ny nationell stiftelse bildas. Genom att köpa spridda lägenheter och delar av hus ska stiftelsen säkra det antal lägenheter som kommunerna på egen hand inte klarar av att ta fram. Lägenheterna hyrs ut till dem som på egen hand inte kommer in på bostadsmarknaden. Förebild är den finska Y-stiftelsen som har mer än 5 000 lägenheter i över 50 kommuner i Finland.

Bostad först

Det ineffektiva systemet med "boendetrappor" ska ersättas med metoden "Bostad först" där tryggt boende är en grundläggande förutsättning.

Stöd- och vårdinsatserna ska ske utifrån individens behov med bostaden som utgångspunkt. Det är ett feltänk att tro att människor behöver "motivation" för att lämna hemlöshet. Det finns inga hemlösa som är motiverade att fortsätta vara utan boende. Först med ett eget tryggt boende, har man makten att ta tag i andra sociala problem eller destruktiva mönster. Det behövs inga utvärderingar för att förstå att en person i hemlöshet, liksom alla, mår bättre av ett eget tryggt boende.

Aktuell forskning vid socialhögskolan i Lund lyfter fram metoden "Bostad först". Sedan några år tillbaka testas metoden i Stockholms och Helsingborg med goda resultat. Stockholms stad har 2011 fördubblat antalet lägenheter från 15 till 30. Det är därför hög tid att skala upp verksamheten och sprida den till fler kommuner.

Skydds nätverk

Ett "early warning system" kan upprättas genom förbättrad samordning mellan de många olika aktörer som har kontakt med personer i risksituationer. Det handlar om skolan, socialförvaltningar, kriminalvårdsmyndigheter, HVB-hem, kvinnojourer, behandlingshem, psykiatriska kliniker, akutmottagningar, frivilligorganisationer m.fl.

Personer med bakgrundsproblematik (t.ex. missbruksproblem eller psykisk problematik) måste få skraddarsydd stödinsatser från detta nätverk, både för att komma ur och förebygga hemlöshet.

Barnets bästa

Barnets bästa måste sättas i centrum på ett tydligare sätt. Det är oacceptabelt att vräkningar av barnfamiljer fortsätter i oförändrad omfattning. Processen från vräkningshot till vräkning är dessutom ofta mycket kort. Genom att tidigare kunna sätta in stöd som till exempel budgetrådgivning och juridisk hjälp skulle många vräkningar kunna undvikas.

Detta understryker behovet av en skärpt lagstiftning med starkare skydd som omöjliggör vräkning av barn.

Miljöpartiet vill att:

- a) Att kraftfulla åtgärder sätts in för att bekämpa hemlösheten. En ny nationell stiftelse bör bildas för att stötta kommunerna att klara bostadsförsörjningen.
- b) Att det ineffektiva systemet med "boendetrappor" ska ersättas med metoden "Bostad först" där tryggt boende är en grundläggande förutsättning. Stöd- och vårdinsatserna ska ske utifrån individens behov med bostaden som utgångspunkt.
- c) Att vräkning av barn omöjliggörs.
- d) Att Sverige agerar internationellt för att europeiska länder ska förbättra romers situation. Tiggeri och hemlöshet i Sverige kan vara en konsekvens av förföljelse och fördrivning av romer i bland annat Rumänien.