

Kommunstyrelsens arbetsutskott

## Yttrande

### *Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar*

#### SOU 2018:35

Dnr: N 2017:04

#### **Bakgrund**

Bostadsmarknadens förutsättningar har förändrats under senare år. Bostadspri-  
serna har ökat mycket mer än inkomsterna. Många hushåll saknar i dag möjlig-  
heten att köpa en bostad av ekonomiska skäl. Parallellt med detta har andelen  
hyresrätter i bostadsbeståndet minskat. Konkurrensen om hyreslägenheterna har  
därför ökat. Det försvårar möjligheterna till inträde på bostadsmarknaden.

Den löpande beskattningen av bostäder har minskat samtidigt som skatten vid  
överlåtelser av fastigheter har ökat. Vidare har möjligheterna att bygga lägenhet-  
er med mindre ytor öppnats. Den senare tiden har även kraven på kommunerna  
skärpts genom tillägg och ändringar i *Bostadsförsörjningslagen* och genom la-  
gen om mottagande av vissa nyanlända.

Mål från riksdagen som lyder; *långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där  
konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot beho-  
ven*. Uppföljning av målpuppfyllelse har inte genomförts.

#### **Utredning**

Uppdraget för utredning handlar om hushåll vars ekonomiska medel inte medger  
de ekonomiska förutsättningarna som krävs för att skaffa eller behålla en ända-  
målsenlig bostad. De aktuella hushållens problem beskrivs på en övergripande  
nivå som skillnaden mellan

- det utbud av bostäder som finns tillgängligt för dem på marknaden, och
- ett utbud som skulle ge dem en godtagbar bostad.

Utredningen menar att en godtagbar bostadssituation avser en lägesbeskrivning  
som är politiskt definierad och som inte anses acceptabel att överskrida.

Under utredningsarbetet har en kartläggning av kommunernas arbete genomförts  
via enkätutskick till att kommuner samt genom intervjuer på plats med alla  
kommuner i Östergötlands län. Därutöver har ytterligare kommunbesök genom-  
förts. Länsstyrelsens rapport *Bostadsförsörjning mer än bostadsbyggande* har  
använts som en viktig kunskapskälla.

Kartläggningen visar att ambitionsnivå och arbetsätt skiljer sig mellan kommuner. Det är även tydligt att ingen kommun på ett strukturerat sätt identifierar den bostadsbristen som direktiven är inriktade på.

Verktygen som används kan definieras som två olika arbetsätt. I tillväxtkommuner planeras för nyproduktion och i alla kommuner som äger bostadsbolag används de för att lösa enskilda hushålls bostadsbehov i större eller mindre utsträckning. Av kartläggningen kan det inte tydligt utläsas vad som gör att en viss kommun använder ett visst verktyg.

Ansvar för bostadsförsörjningen är delat mellan staten och kommunerna. Det saknas enligt utredningen, dels en för staten och kommunerna gemensam beskrivning av vad uppgiften innebär, dels en samordning av de insatser som görs på statlig och kommunal nivå.

### **Lagförslag**

Ett samlat arbetsätt föreslås där Boverket, länsstyrelserna, regionerna och kommunerna alla har viktiga roller. Alla aktörer kan bidra till att få en mer tydlig bild av bostadsbristens omfattning och vilka insatser som är effektiva för att åtgärda den. Vidare bör regeringen vidta åtgärder för att öka kunskapsunderlaget om den faktiska bostadssituationen och skapa möjligheter för att följa utvecklingen genom statistik.

Ny lag om bostadsförsörjning med kompletterande förordning föreslås. I lagen tilldelas Boverket, länsstyrelserna, regionerna och kommunerna tydliga arbetsuppgifter och ansvar i arbetet med att lösa bostadsbristen. Ingen part ges i lagen beslutsrätt över någon annan, men lagen ställer krav på att kommuner och länsstyrelse i respektive län årligen möts i regionernas regi för att uppdatera den gemensam bilden av bostadsbristen, dra lärdom av insatser samt koordinera nya insatser.

Bostadsförsörjningslagen med kompletterande förordning föreslås upphävas.

### **Förslag till yttrande**

Östhammar kommun lämnar följande yttrande till Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar (SOU 2018:35).

Utredningen ger en bra sammanfattande översikt av bostadsmarknaden och några av de aspekter som påverkar bostadsbristen. När det gäller övergripande hantering av problematiken så krävs regionala samarbeten, särskilt vad gäller kunskapsutbyte och analysstöd. Detta är särskilt viktigt för mindre kommuner som kanske inte har lika mycket resurser att lägga på kontinuerliga analyser och utvärderingar av insatser som de större kommunerna. Östhammars kommun ser det som positivt att kunskapsutbytet och analysstödet stärks.

Det är även mycket tydligt att bostadsmarknaden är regional vilket vidare pekar på vikten av regional samordning och kunskapsbildande aktioner, både i det mellankommunala perspektivet och det regionala. Det är även positivt att Boverket analyserar situationen utifrån ett nationellt perspektiv. Här bör även vik-

ten av Boverkets roll som informationsbank och informationsspridare betonas. Det är ett mycket bra stöd i det fortlöpande arbetet för samhällsbyggande funktioner i kommunal verksamhet.

Upprättandet av ekonomiskt stöd, faciliterat av länsstyrelserna, för att hantera bostadsbrist ser Östhammars kommun som positivt. Det kan stötta upp områden med svag nybyggnadstakt, där de grundläggande ekonomiska förutsättningarna inte är tillräckligt lönsamma. Det kan vara t.ex. att markpriserna är låga eller att infrastrukturen står inför stora utbyggnadsbehov.

Den nya rollen som länsstyrelsen tillägnas måste balanseras väl gentemot redan etablerade roller. Den rådgivande rollen för länsstyrelsen kommer stärkas genom beslutet. Möjligen kommer även samförståndet mellan olika parter att utvecklas positivt. Östhammars kommun ser det som positivt om förståelsen för lokala förutsättningar och möjligheter förbättras. Det kan på sikt skapa en mer hållbar utvecklingsprocess där hänsyn, dialog och lösningsinriktad argumentation sätter agendan.

Lagförslaget klargör ansvarsfördelning när det gäller kartläggning och analys. Östhammars kommun anser att ett större stöd för utvärderande, planerande och omvärldsanalytiska åtgärder är eftersträvanvärt. Det är dock oklart hur statens ansvar ska hanteras och vilken typ av insatser som kan bli aktuella enligt 2 § i lagförslaget.

Det är även inte specificerat vilken storlek det ekonomiska stödet kommer att ha eller hur mycket mer jobb som kommer att krävas av kommunerna. Bedöms det tillkomna arbetet som jämförbart med framtagandet av bostadsförsörjningsplan så är synpunkten gällande arbetsinsats negligerbar.

Det är vidare viktigt att arbetsinsatserna som krävs enligt lagen sätts i paritet till de inneboende resurserna i respektive kommun. Läggs det på en sådan nivå att det stöttar upp arbetet och förenklar utvecklingsprocesserna så ser Östhammars kommun det som mycket positivt. Här är det dock svårt att innan genomförande bedöma effekt och utslag. Viktigt är dock som ovan nämnt att hänsyn och rimlighet utifrån olika kommuners förmåga ska tas med i bedömningarna. För att kunna bedöma förslaget ur en helhetssynvinkel vore det önskvärt att få en grundläggande förståelse för ovanstående förhållanden.

Regionens utökade ansvar för arbetet med bostadsförsörjning ser Östhammars kommun som mycket positivt. Både bostadsmarknaden och arbetsmarknaden är regional vilket kräver en regional diskussion och initiativ i frågan. Då kan regionala och lokala aspekter tas med i beräkningen. Det är dock för Östhammars kommun viktigt att taktpinnen för lokalutveckling inte hanteras utanför kommunens gränser.

Hjälp, stöd och konstruktiva diskussioner välkomnas men i slutändan är det den lokalt förankrade organisationen som ska bestämma vilken typ av utveckling som önskas och på vilket sätt som utvecklingsplanerna ska komma i mål. Detta

är viktigt att föra in i diskussionerna gällande utformning av diskussioner och de avtal som sedan skrivs mellan länsstyrelsen, regionen och kommunen.

Sammanfattningsvis ser Östhammars kommun positivt på gemensamt kunskapsbyggande, analyserande och utvecklingsstödjande åtgärder. Att stötta upp med data, prognoser, strategier och slutligen resurser är mycket önskvärt. Osäkerheten kring hur lagens uttryck formeras i verkligheten och med vilka resurser gör att Östhammars kommun anser att klargöranden bör göras innan slutlig ställning tas. Det gäller bland annat hur avvägningar mellan stöd till regionens olika kommuner kommer att göras, hur stor budget som kommer tilldelas och vilken typ av åtgärder mer exakt som kan komma att bli aktuella. Östhammars kommun ställer sig även positiv till att regionen får en större roll när det gäller samordning för regionens bostadsutveckling. Vidare poängterar Östhammars kommun än en gång svårigheten att balansera länsstyrelsens olika roller. Det finns i vissa fall en svårighet att föra balanserad dialog gällande utvecklingsprojekt och förutsättningar för denna med länsstyrelsen. Särskilt i kommuner liknande Östhammar, där många olika intressen på ett mer direkt sätt konkurrerar med bostadsbyggandet. Slutligen är det även viktigt att poängtera att kommunen själv har bäst kunskap om förhållanden som råder inom kommunens gränser och är därmed även bäst lämpad att identifiera vilka åtgärder som behövs för att hantera bostadsbristen. Det är inte framkomligt att arbeta med alltför generiska lösningar för bostadsproblematiken när förutsättningarna skiljer sig väsentligt mellan olika kommuner.

Torsten Blomé  
Översiktsplanerare

Marie Berggren  
Chef Strategienheten