Gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning i Stockholmsregionen. 26 kommuner i samverkan med Region Stockholm

Stockholmsregionen har länge stått inför stora utmaningar på bostadsmarknaden. Situationen är nu så allvarlig att det får konsekvenser för regionens tillväxt och hela landets utveckling. Trots att kommunerna tar ett stort ansvar och har höga ambitioner så har alla kommuner i Stockholms län ett underskott på bostäder.

Det behövs en ökad förståelse för Stockholmsregionens särskilda utmaningar och förutsättningar. I vår region behöver omkring 22 000 nya bostäder tillkomma varje år. Trots att byggtakten har varit hög ser vi nu att antalet färdigställda bostäder minskar, en utveckling som djupt oroar oss. Vi ser också att det krävs långa kötider för att få ett förstahandskontrakt till en hyresrätt och att det finns höga trösklar för att komma in på bostadsmarknaden. Skillnaderna är också stora mellan hushåll som är etablerade på bostadsmarknaden och de som inte är det. Svårast att få en bostad som motsvarar behoven har de mest utsatta grupperna och vi har en boendesegregation vars långsiktiga effekter är svåra att överblicka. I det befintliga bostadsbeståndet finns ett upprustningsbehov som är ekonomiskt krävande för både fastighetsägare och boende. De bostäder vi behöver bygga medför också stora investeringsbehov i befintlig och ny infrastruktur, skolor, förskolor, sjukvård och annan offentlig service. Den förändrade demografiska sammansättningen innebär samtidigt att färre arbetande personer ska försörja allt fler.

Ansvaret för en fungerande bostadsförsörjning är delat mellan staten, kommunerna, regionen och den enskilda individen. Vi är ödmjuka inför att det finns svåra avvägningar att göra inom den nationella bostadspolitiken, där inte heller vi är eniga i alla delar. Men vi är eniga om att bristerna i den nationella bostadspolitiken är ett allvarligt hot mot Stockholmsregionens utveckling där riksdag och regering måste ta sitt ansvar, ge sig i kast med de svåra avvägningarna och fatta de beslut som krävs för att lösa vår regions problem.

Vi lyfter på locket

Tillsammans agerar nu länets kommuner och Region Stockholm för att ytterligare kraftsamla och fortsätta att ta ansvar för att lösa bostadsförsörjningen i vår region. Vi konstaterar att det nu är dags att lyfta på locket för att ompröva många av de villkor som på olika sätt hämmar förutsättningarna för en fungerande bostadsmarknad. Många pratar om problemet, nu vill vi prata om lösningarna.

Vi tar nu ledarskapet för att i dialog med andra hitta lösningar och testa nya idéer som ger oss ökade möjligheter att agera för att lösa bostadsförsörjningen. Vi ser vikten av att kraftsamla på alla nivåer och riktar oss till näringslivet, politik, myndigheter, akademi och alla andra aktörer som också är beredda att lyfta på locket tillsammans med oss.

Vi vill agera, inte utreda. Därför tar vi också initiativ till att ställa regionen till förfogande för att vara en testbädd för tillämpning av nya idéer och regelverk.

Kraftsamla för en hög och jämn nyproduktionstakt

Vi har ökat bostadsbyggandet i regionen från ca 8000 bostäder år 2012 till att i genomsnitt bygga runt 15 000 bostäder årligen under de senaste åren. Men detta räcker inte för att klara det behov av nya bostäder som befolkningsutvecklingen genererar. För att bostadsförsörjningen på lång sikt ska fungera behövs tydliga planeringsförutsättningar och snabba processer som möjliggör ett ännu högre bostadsbyggande. Det finns flera områden

som behöver förändras i syfte att effektivisera och underlätta för bostadsbyggande.

- ***Riksintressen behöver minska i omfattning och vid bedömningar av hur riksintresset påverkas behöver den kommunala och regionala utvecklingen tilldelas större vikt. Det behöver finnas förutsägbarhet och en realistisk nivå kring vilka utredningar som krävs i olika skeden.***
  I den senaste bostadsmarknadsenkäten uppgav nio kommuner i länet att konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken begränsar bostadsbyggandet. Det ställs också krav på omfattande utredningar i tidiga skeden, vilket är kostnadsdrivande, tids- och resurskrävande. Därför bör enbart regeringen kunna besluta om riksintressen och inte olika specialmyndigheter som saknar helhetsperspektiv.

- ***Leder för farligt gods behöver ses över för att möjliggöra en hållbar bebyggelseutveckling som bidrar till kommunal och regional utveckling. Riskbedömningar behöver utgå från ett brett stadsutvecklingsperspektiv.***
  Skyddsavståndet från transporter av farligt gods står i vissa fall i konflikt med stadsutvecklingsprojekt i kollektivtrafiknära lägen. I länet omfattar skyddsavståndet för transporter av farligt gods att ca 3 000 hektar. Analyser visar att uppemot hälften av länets behov av nya bostäder skulle kunna rymmas inom detta skyddsavstånd. Man bör därför se över regelverket kring framförallt sekundärleder för att kunna tillgängliggöra mer mark för bostadsbyggande.

- ***Vi behöver bättre, snabbare och tydligare hantering av överklagandeprocesser***.
  Domstolarnas handläggningstider behöver kortas för att minska tiden från idé till färdigbyggda bostäder. Vid överklagade ärenden behöver domstolarna snabbt avgöra om det finns grund för överklagan eller inte. En särskild avgift bör tas ut vid överklagan till mark- och miljööverdomstolen, avgiften ska återbetalas i de fall den överklagande får rätt. Enligt Mark- och miljödomstolen i Nacka överklagades ca. 110 detaljplaner under 2019. Det är 32 % av de antagna planerna inom domstolens upptagningsområde[1]. Den genomsnittliga handläggningstiden för avgjorda överklagade planer 2019 var 6,2 månader, år 2017 var denna tid 5 månader.

  Vi behöver fortsatta regelförenklingar för bostadsbyggande och planering. Kostnadsdrivande statliga krav och regler måste kunna anpassas efter förutsättningarna i en snabbt växande region, det gäller till exempel buller-, hiss- och tillgänglighetskrav och strandskyddet.
  Många regler har förändrats de senaste tio åren, men det behövs ett fortsatt arbete med regelförenklingar. Bostäder behöver hålla hög kvalitet, men rimligheten i krav och regler behöver bedömas och anpassas efter lokala och regionala förutsättningar och de kostnader som de statliga kraven för med sig. Även strandskyddet behöver förändras och ta bättre hänsyn till de olika behov som finns regionalt och lokalt.

  Den accelererade digitaliseringen på grund av pandemin kan medföra att efterfrågan på kontor och kommersiella lokaler minskar. Eventuella hinder för en omvandling av sådana lokaler till bostäder bör identifieras och åtgärdas.

[1] Domkretsen för MMD Nacka är Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Gotlands, Västmanlands och Dalarnas län samt kommunerna Hallsberg, Kumla, Lekeberg, Lindesberg, Ljusnarsberg, Nora och Örebro.

Samtidigt är det viktigt att inte enskilda kommuner ställer särskilda kostnadsdrivande krav som kan leda till svårigheter för byggaktörer att bedriva effektiva byggprocesser.

- ***Vi behöver fler nya bostadsrätter och småhus. Vi behöver öka hushållens möjligheter att efterfråga nyproduktion. Vi behöver också ett mer varierat bostadsbyggande som erbjuder fler typer av bostäder.***
  Med nuvarande finansiella förutsättningar är det svårt att få upp volymerna i bostadsproduktionen till de nivåer som motsvarar det långsiktiga behovet av bostäder och människors efterfrågan. Behovet av de bostäder som krävs till följd av befolkningsutvecklingen är högre än hushållens köpkraftiga efterfrågan. Genom att öka hushållens möjlighet att efterfråga nyproduktion kan bostadsproduktionen öka, detta kan ske genom att bostäderna blir billigare, att hushållens inkomster ökar eller genom lägre kreditkrav. Att erbjuda ett mer varierat bostadsbyggande som erbjuder fler typer av bostäder, t ex seniorbostäder, kan också ge en bredare efterfrågan.

- ***Vi behöver fler nya hyresrätter. Investeringsstödet behöver granskas och följas upp för att säkerställa dess ändamålsenlighet. Därutöver behövs en effektivare bostadsproduktion och god tillgång till mark.***
  I regionen finns en högre efterfrågan på hyresrätter än vad som byggs. För att öka hyresrättsproduktionen behövs åtgärder som kopplar till byggaktörers förutsättningar att bygga hyresrätter. Det behövs även åtgärder för att öka hushållens möjligheter att efterfråga hyresrätter. Detta inkluderar även en bättre riskbedömning och krav för att få förstahandskontrakt som är anpassade till dagens arbetsmarknad där många har tillräcklig betalningsförmåga utan att ha fasta anställningar.

- ***Vi behöver ökade anslag till transportinfrastruktur. Länets andel av investeringarna i den nationella planen behöver bli större och investeringsramen i länsplanen behöver öka. Det behövs också bättre och noggrannare kalkyler av infrastrukturobjekt.***
  För att det bostadsbyggande som planeras ska bli av är det viktigt att säkerställa finansieringen av den infrastruktur som byggs och planeras. Länets andel av investeringar i den nationella planen har minskat från 20 till 15 procent, samtidigt som regionen är den snabbast växande regionen i landet och dessutom landets tillväxtmotor. Under den gällande länsplaneperioden tilldelades regionen mindre medel än den tidigare. En stor del av investeringsutrymmet äts dessutom upp av fördyringar av redan beslutade objekt.

- ***Det behövs fler högskole- och yrkesutbildningar på fler platser i landet för att stärka kompetensförsörjningen i byggbranschen.***
  För att bostadsbyggandet ska kunna hållas på en hög nivå krävs att det finns tillräcklig kompetens i alla skeden av planerings - och byggprocessen.
  För att planprocesserna ska kunna vara så snabba och effektiva som möjligt vid en ökad byggtakt och ökad mängd planärenden är det viktigt att det finns tillräckligt med kompetens och resurser inom kommuner och inte minst inom myndigheterna. Att Stockholmsregionen har tillräcklig dimensionering av utbildningar i hela kedjan från byggarbetare till samhällsplanerare förutsätter insatser av både staten och kommunerna. Behoven kan inventeras inom ramen för bland annat Storsthlm och Kompetensarena Stockholm.

- ***Vi vill bidra till en utvecklad och lösningsorienterad dialog och samverkan mellan aktörer inom samhällsbyggnadsprocessen. Vi behöver förutsägbara och effektiva planprocesser för att främja bostadsbyggandet. Myndigheternas handläggningstider i planärenden måste vara korta.***

Tillsammans kan kommuner, region och stat bidra till en mer strategisk samverkan mellan aktörerna. Ansvarsfördelningen måste vara tydlig och effektiv. Exempelvis bör byggaktörer kunna ta ett större ansvar för detaljplaneringen vilket skulle leda till en smidigare byggprocess. Länsstyrelsen spelar en nyckelroll i bostadsbyggandet och bör därför få ett tydligt uppdrag att arbeta för att underlätta byggprocesser och vara service- och lösningsorienterade.

Använd bostadsbeståndet smartare för en tryggad bostadsförsörjning

Fler personer behöver få tillgång till en bostad som är ändamålsenlig utifrån de behov som hushållet har. Nyttjandet av befintligt bostadsbestånd behöver bli mer effektivt och det behövs åtgärder som kan stödja hushåll som inte klarar att ordna sitt boende på egen hand.

- ***Det ska vara ordning och reda på bostadsmarknaden, det måste vara enkelt och tryggt att hyra och hyra ut en bostad. Information om andrahandsuthyrning behöver bli mer lättillgänglig och incitament behövs för att bygga om eller bygga till i uthyrningssyfte. Det behövs också utvecklade verktyg för att säkerställa ett ändamålsenligt nyttjande av hyresrättsbeståndet.***
  Outnyttjad potential i befintliga bostäder behöver utnyttjas bättre och i en region där behovet av bostäder är skriande är andrahandsuthyrningen ett viktigt komplement på en fungerande bostadsmarknad. Samtidigt behövs mer ordning och reda i bostadsbeståndet. Trots lagändringar de senaste åren utnyttjar kriminella nätverk andrahandsuthyrning till sin verksamhet i vårt län, och därför behövs-ökade möjligheter att återkalla kontrakt. Vi ser en förekomst av att hyresrätter hyrs ut till långt fler personer och hushåll än vad som är lämpligt, och det ~~som~~ är svårt att komma åt idag. Kommuner och hyresvärdar behöver få bättre verktyg för både kontroll och åtgärder, utan att för den skull omöjliggöra legitima former av kollektivboende och co-living. Ordning och reda på andrahandsmarknaden har högsta prioritet, men initiativ behöver även tas för att underlätta en laglig andrahandsuthyrning som inte orsakar sociala problem.

- ***Vi vill att det ska vara enkelt att flytta till en annan bostad när behoven ändras. Det behövs attraktiva, prisvärda och tillgängliga boendelösningar för olika behov. Det behövs också incitament för att flytta om behov ändras.***
  Flyttningar inom det befintliga beståndet står för en stor del av alla bostadsbyten och är av särskilt stor vikt för bostadsförsörjningen i vårt län. Inlåsningseffekter leder till ett ineffektivt nyttjande av bostadsbeståndet och försvårar för hushåll att anpassa boendet när behoven förändras. För att främja rörligheten behövs attraktiva och prisvärda bostäder och ett ökat utbud. Det behövs också incitament som ger goda förutsättningar att lämna en bostad som inte längre passar hushållets behov.

- ***Fler ska få möjlighet att komma in på bostadsmarknaden.***
  Det har under överskådlig tid varit svårt att ta sig in på bostadsmarknaden i Stockholm, men läget har accelererats de senaste åren. Stockholms län har de högsta bostadspriserna och bland de längsta bostadsköerna i landet och det finns många hushåll som inte har förutsättningar att efterfråga bostäder i länet. De hushåll som är etablerade på bostadsmarknaden har i många fall haft en fördel av kraftiga prisökningar, låga hyror och införda regleringar medan hushåll som etablerat sig senare har haft det svårare att ordna ett boende som motsvara behoven. Trösklarna på bostadsmarknaden drabbar unga men också andra grupper i samhället. Förutsättningarna för att förmedla bostäder till de med störst behov behöver bli tydligare. För att fler ska få möjlighet till en egen bostad behöver trösklarna till den

hyrda, såväl som den ägda, delen av bostadsmarknaden sänkas. För den hyrda marknaden behöver bland annat bostadsbidraget anpassas och för den ägda marknaden är det viktigt att lättnaderna i amorteringskraven består och att den samlade effekten exempelvis, kvar-att-leva-på-kalkyler och krav på kontantinsats vid bostadsköp, är rimliga och svarar mot verkliga förhållanden och betalningsförmågor.

Utnyttja kraften i innovationer och nytänkande

För att hitta nya lösningar och komma närmare en väl fungerande bostadsmarknad behövs nytänkande både i byggbranschen och inom de offentliga verksamheterna. De offentliga aktörerna behöver stödja branschen och branschen behöver också bidra med nya lösningar och innovationer. Vi behöver också säkerställa att vi skapar hållbara boendemiljöer och en långsiktigt hållbar bostadsproduktion och bostadsförsörjning.

- ***Stockholmsregionen erbjuder sig att vara testbädd för ny lagstiftning, nya innovationer och nya lösningar.***
  Vi behöver utmana hur vi styr, finansierar, planerar och reglerar bostadsbyggande och nyttjandet av bostadsbeståndet. Det behövs testbäddar för att kunna utveckla och testa nya idéer. Vi vill tillsammans verka för mer innovation och att goda resultat kan tillämpas i större skala. Man bör även se över Lagen om offentlig upphandling i syfte att skapa mer likvärdig konkurrens mellan bostadsbolagen.

Punkter för ett ökat bostadsbyggande och tryggad bostadsförsörjning i Stockholmsregionen

1. Inför en avgift vid överklagande till mark- och miljööverdomstolen
2. Behåll lättnaderna i amorteringskraven
3. Regeringen beslutar ensamt om riksintressen
4. Bättre möjligheter till kontroll och åtgärder mot olovlig andrahandsuthyrning
5. Bättre möjligheter till andrahandsuthyrning som inte orsakar sociala problem.
6. Fortsatta regelförenklingar för bostadsbyggande och planering såsom buller-, hiss och tillgänglighetskraven.
7. Strandskyddet behöver förändras för att bättre ta hänsyn till de olika behov som finns regionalt och lokalt.
8. Fler utbildningar till stockholmsregionen för att säkerställa kompetensförsörjning inom byggbranschen
9. Länsstyrelsen får ett tydligt uppdrag att arbeta för att underlätta byggprocesser och vara service- och lösningsorienterade
10. Se över regelverket kring framförallt sekundärleder för att kunna tillgängliggöra mer mark för bostadsbyggande
11. Använd stockholmsregionen som testbädd för ny lagstiftning, nya innovationer och nya lösningar
12. Öka de statliga investeringarna i transportinfrastruktur och låt bostadsförsörjning vara ett viktigt kriterium i den nationella planeringen.