



Remissvar från Riksorganisationen Hela Sverige ska leva 2021-04-14

Promemorian ”Ett bättre underlag för att bedöma bostadsbristen” (Ds 2021:2)

Hela Sverige ska leva är en ideell organisation som arbetar för en balans mellan land och stad. Vi strävar efter en rättvis bostadsmarknad där förutsättningarna att verka och bo i hela landet. Hela Sverige ska leva har tagit del av Regeringens promemoria ”Ett bättre underlag för att bedöma bostadsbristen” och framför härmed följande synpunkter.

I promemorian konstateras att det under senare år har tagits fram flera verktyg för att analysera och beskriva efterfrågan på en lokal marknad och för att kunna bedöma i vilken utsträckning denna efterfrågan kan tillgodoses av marknadens aktörer. Riksorganisationen Hela Sverige ska leva kan bekräfta att det idag finns flera adekvata verktyg för sådana analyser men att dessa baseras i första hand på tillväxtregioner och bortser mer eller mindre för en stor del av övriga landets behov av bostäder.

Hela Sverige ska leva ser bristen på bostäder i hela landet som en av samhällets mest angelägna frågor just nu. I vår organisation som baserar sig på 5 000 lokala utvecklingsgrupper har bristen på bostäder blivit en av föreningens mest aktuella frågor.

För att förverkliga ett socialt och hållbart samhälle behöver planering och byggnation börja utgå från människors behov. Det industriella storskaliga vägvalet, dominerat av byggaktörerna, som har varit rådande de senaste 60 åren måste bytas ut mot ett mer socialt och småskaligt vägval. Där de blivande boende blir direkta beställare i byggprocessen.

När kommunerna har svårt att ta sitt ansvar att bygga lägenheter för alla, när allmännyttan lämnar de små orterna och när finansieringsmodellerna fokuserar på marknadslösningar, är det i stället ideella föreningar och ekonomiska sammanslutningar som kommer på nya lösningar. Bygg- och bogemenskaper, kooperativ och lokalt ägda bygdebolag utan vinstintresse växer fram på många platser runt om i Sverige – ett socialt byggande tar form. Mångfald genom att fler deltar aktivt i planeringen av sina egna bostäder. Medskapande som skapar hållbarhet, inte minst social genom tillitsbyggande. Uthålligt - eftersom det utgår från lokala behov och lokalt engagemang

Hela Sverige ska leva delar promemorians uppfattning att det är viktigt att mäta och följa upp de behov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden.

Resultaten från Boverkets årliga bostadsmarknadsenkäter som hänvisas till i promemorian visar att i de flesta kommuner råder det bostadsbrist vilket har ökat kraftigt under de senaste åren.

Riksorganisationen Hela Sverige ska leva driver frågan att vi behöver en samlad nationell bostadspolitik som tar ansvar för bristen på ändamålsenliga bostäder som drabbar hela Sverige och inte enbart förlita sig på marknadslösningar. Men om inte underlagen och analyserna följs upp av konkreta verktyg och insatser för att tillgodose alla medborgares behov av ändamålsenliga bostäder brister det i prioriteringar.

Hela Sverige ska leva ser bristen på bostäder i hela landet som en av samhällets mest akuta frågor just nu. Bostadsmarknadsenkäten är ett av Sveriges viktigaste beslutsunderlag för att avgöra bostadsbehovet. Boverkets bostadsmarknadsenkät 2020 visar att 212 kommuner har brist på bostäder varav 193 kommuner anger att underskottet på bostäder kommer att bestå om tre år.

Ser vi till centralorten så har 243 kommuner brist och utanför centralorten minskar behovet till 148 kommuner. Totalt har det skett en viss minskning av behovet de senaste åren. Nu 85 % har brist i Centralorten, 74% i hela kommunen samt 52% i övriga delar av kommunen. Enligt de studier som Hela Sverige ska leva har gjort finns det ett behov av bostäder både i centralorten och i övriga delar av kommunen i så gott som samtliga kommuner som pekar på ett visst behov?

Falkenberg i Halland, Gnesta och Katrineholm i Södermanland, Habo i Jönköping och Tjörn och Munkedal i Västra Götaland, Norsjö i Västerbotten finns det ett akut behov av bostäder utanför centralorten medan kommunen hävdar att det är balans.

Både staten och kommuner har en snäv syn på landsbygdens behov till främst egna hem. Men landsbygderna har behov av alla typer bostäder. Bristen på bostäder på landsbygderna drabbar hela orter. Om det inte finns lediga bostäder i området riskeras service och skolor att läggas ned då man inte kan flytta till orten eller flyttkedjor stoppas upp.

En investering i bostadsbyggande i hela Sverige skulle definitivt bidra till att minska klyftan mellan land och stad och inom kommunerna. Vår bedömning är att landsbygden och de mindre städernas behov inte synliggörs, inte heller behovet av förbättringar och tillägg i stadsdelar och på mindre orter. Bostadssegregationen är ett stort problem som kräver analys och åtgärder och lösningen finns inte genom ensidig betoning av var de stora bostadsaktörerna vill bygga nytt.

Bostadsmarknadsanalysen pekar inte på behovet utan är mer en bild var efterfrågan är störst. Sveriges kommuners bedömning av behovet av bostäder har starkt färgats av ett marknads-tänkande – var finns efterfrågan, inte utifrån det faktiska behovet. Annars skulle det visa sig att i princip så gott som samtliga kommuner har behov av bostäder i en stor del av kommunen. Det visar sig också i en följdfråga då det största hindret för bostäder är prisutvecklingen.

Hela Sverige ska leva delar utredningens slutsats och den kritik som länge har rått om bostadsmarknadsenkäten, att det behövs ett betydligt mer gediget underlag för att analysera situationen när det gäller bostadsförsörjning. Analysen idag är oftast väldigt rudimentär.

Kommuner, i regel av en tjänsteman fyller i enkäten och svarar på frågorna, dessa går vidare till länsstyrelsen som sammanställer materialet. Länsstyrelserna, med få undantag i form av Stockholm, Malmö och tidigare Södermanland, gör inte egna analyser av materialet utan skickar detta material vidare till Boverket för sammanställning av materialet.

Hela Sverige ska leva anser att den övergripande inriktningen för uppdraget är bra, men att den föreslagna metoden för att mäta bostadsbrist innehåller stora brister när det gäller att ta hänsyn till landsbygders och olika kommunernas behov och intressen. Det är dock bra att analyserna kommer ske med mer enhetliga metoder, vilket förbättrar förutsättningarna för att följa utvecklingen över tid samt medge ansvarsutkrävande.

Bostadsbrist är inte enbart ett storstadsfenomen och det är bra att även andra typer av kommuner med begränsad utredningskapacitet kan få stöd från Boverket på det sätt som föreslås. Idag krävs både kunskap och pengar för att kunna beställa boendestatistik som är lokalt anpassad. Statistiska Centralbyråns underlag är inte tillgänglig för varken kommuner eller allmänhet. Materialet bör vara i form av öppna källor så att allt material kan fördjupas i hela landet på fler nivåer än kommun och region.

Boverket föreslår ett snävt tillväxtperspektiv, en ekonomiskt inriktad efterfrågeanalys i stället vilka behov av bostäder som den lokala och regionala geografin har. Det fordras lokal kompetens för att göra denna analys. Det finns olika behov av bostäder i en kommun och på en plats även om kommunen har en liten eller negativ befolkningstillväxt. Metoder behöver utvecklas för att beskriva vilken typ av kompletterande bostadsbyggande inklusive närlokaler och träffpunkter som behövs i olika delar av en kommun

Hela Sverige ska leva anser att det är positivt att kommunerna föreslås att åläggas att analysera bostadsbristen när de tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Bostadsbristen och sammankopplade frågor som trångboddhet och höga boendekostnader är de viktigaste problemen som vi ser på bostadsmarknaden idag. Att det är viktigt att mäta bostadsbristen innebär samtidigt inte att det saknar betydelse att analysera bostadssituationen för särskilda grupper.

Problemen för olika grupper handlar inte bara om bostadsbrist utan om att hitta lämpliga bostäder och boendemiljöer. Exempel är äldre kvinnor eller unga vuxna som i brist på ändamålsenliga bostäder eller av ekonomiska skäl inte kan få en hyresrätt och därför väljer att skuldsätta sig och köpa en bostadsrätt, trots att de egentligen hade föredragit att bo i hyresrätt. Eller äldre som tvingas bo kvar i för stora och tungskötta bostäder trots att de gärna vill flytta till något med bättre passform och till rimliga kostnader.

Hela Sverige ska leva delar dock bilden som framgår av promemorian att de analyser som idag görs av särskilda gruppers bostadsbehov inte är tillräckligt ändamålsenliga. Äldre och unga på bostadsmarknaden hjälps inte om de analyser som görs av bostadssituationen för dessa är alltför ytliga och därmed inte utgör ett relevant stöd för beslutsfattare. Den offentliga sektorns resurser i form av analyskapacitet är begränsad och styrs i mycket av byggaktörernas vilja och bedömningar.

Då den föreslagna modellen för att mäta bostadsbrist i Boverkets rapport ”Mått på bostadsbristen” innehåller brister när det gäller att ta hänsyn till olika lokala behov finns det en risk att det

avskaffade kravet på att analysera bostadsbehoven för särskilda grupper kan komma att innebära en försämring.

Boverket har föreslagit mått som går att beräkna baserat på officiell statistik. Hur hanteras bostadsbehov och -brist som inte ingår i dagens bostadsstatistik? Exempelvis bygg- och startargrupper som vill ha andra sätt att bo än vad som marknaden erbjuder? Äldre som vill flytta från ett enfamiljshus till en mer lämplig bostad? Trångbodda hushåll som inte kan eller vill äga. Nya hjälpmedel behövs för att fånga upp bostadsbehov som inte tillgodoses idag. Till och början med borde kommunerna, liksom i England, ha i uppdrag att föra register över efterfrågan av enskilda och grupper som vill bygga och bo tillsammans och dessutom se till att dessa erbjuds byggklara tomter inom tre år. Dessutom bör allmännyttan ha i uppdrag att erbjuda startargrupper samarbete kring en bogemenskap som alternativ till att bilda en egen byggemenskap.

Boverkets byggbehovsberäkningar (*se sid 20*) belyser enbart behovet av nya bostäder och inte behovet av förbättringar och andra åtgärder i det befintliga beståndet, trots att 90% av alla bostäder som byter boende och alltså tillfredsställer ett bostadsbehov kommer från det befintliga beståndet. Kommunernas bostadsförsörjning måste baseras på en analys av det totala beståndet och vilka åtgärder som behövs, inte enbart på nyproduktion.

I bilden av årscykeln för länsstyrelsernas arbete med bostadsförsörjningen (*se sid 21*) saknas totalt den tredje sektorn, dvs initiativ från bygg- och startargrupper, lokala utvecklingsprojekt och liknande. Medan byggföretag nämns.

I förslaget, (*se sid 25*), hänvisas till att kommunerna ska analysera efterfrågan på det sätt Boverket förslår i sin handbok för bostadsförsörjning, avsnittet *Marknadsförutsättningar*. Avsnittet är enbart skrivet ur ett byggaktörsperspektiv och det är byggaktörerna som ska besluta om det är lönsamt att bygga. Kommuninnevånarnas perspektiv saknas helt. Kommunens roll blir enligt Boverket att skapa bättre förutsättningar för byggaktörerna, inte för kommunens invånare att ta egna initiativ och bidra till att dessa kan genomföras. I England räknar man med att Community led housing kan leda till ett ganska stort tillskott av nya bostäder som inte varit av intresse att få till av de vanliga kommersiella aktörerna. Sådana perspektiv saknas i Boverkets handbok.

Under avsnittet ”Bostadsbehov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden” föreslås att behovet av att analysera särskilda gruppers bostadsbehov ska tas bort. En anledning är att ”ofta har en god bostadssituation”. Hur definieras ”en god bostadssituation”? Vad innebär detta? Hur ska andra behov än de marknaden tillgodoser kunna bli synliga och bidra till en bättre bostadsförsörjning? Behov som handlar om fel bostad på fel plats till fel/för hög kostnad
Det är viktigt att lagen ger en hel bild av kommunernas ansvar inom bostadsförsörjningsområdet.

Hur många och vilka hushåll har inte en rimlig boendesituation? (s 28). Boverket gör beräkningar av detta utifrån sex kriterier, boendestandard (framgår inte vad detta betyder), boendeyta (trångboddhet), boendekostnad (om inkomsten inte täcker boendekostnad och nödvändiga utgifter), geografiskt läge (mer än 8 mil till jobbet), hur länge bostaden disponeras samt tid för att hitta en ny bostad. Kriterierna tar inte upp andra aspekter som tillgänglighet, service i närområdet, närhet till kollektivtrafik. Vidare fångar inte modellen upp inte upp bostadsbehoven hos unga vuxna som fortfarande bor hemma hos sina föräldrar och hos den del av äldre hushållen som idag

bor stort och/eller otillgängligt och som vill finna ett mer lämpligt boende att åldras i. Föreningen anser att begreppet ”rimlig boendesituation” måste förtydligas och inrymma de boendes egna bedömningar av sin boendesituation.

Boverket anser att deras modell ger en strukturerad grund för bedömningar av i vilken utsträckning bostadsmarknaden förmår motsvara befolkningens behov av bostäder. Vår bild är den motsatta – Boverkets enkla och ofullständiga beskrivningar av boendekvaliteter och människors verkliga behov döljer en verkligt besvarande brist på goda och framtidsinriktade bostäder till rimliga kostnader.

Därför motsätter vi oss också att kommunerna ska använda Boverkets schematiska underlag i stället för att göra lokalt grundade bedömningar. Vi efterlyser en utveckling av nya metoder för att bedöma bostadsefterfrågan, baserade på människors verkliga behov och på utvecklingsbehovet i olika delar av en kommun. Moderna analysredskap ska inte leda till storskaliga lösningar utan till verklig lokal anpassning.

Nyköping/Björnarv/Hammarstrand 2021-04-14

Peter Eklund
Styrelseledamot

Staffan Nilsson
En av två ordförande

Terese Bengard
Verksamhetschef

HELA SVERIGE.

Tel växel: 010-489 13 50

Stortorget 7, 2 tr

111 29 STOCKHOLM

www.helasverige.se

info@helasverige.se

