



Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet

Remiss av promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning

Er beteckning: LI2024/00083 LI2023/00001 (slutligt) LI2023/00037 (delvis)

Sammanfattning

Länsstyrelsen i Jönköpings län anser att promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning innehåller flera intressanta förslag som utgör steg i rätt riktning för att möta de stora och komplexa utmaningar som finns på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen ser exempelvis positivt på att genom lagändringar stärka bostadsförsörjningsfrågans ställning i relation till den fysiska planeringen. Att ändra namn på riktlinjer för bostadsförsörjning till handlingsplan ser Länsstyrelsen som ett positivt steg mot att kommunerna mer kontinuerligt arbetar med bostadsförsörjningsfrågorna.

Länsstyrelsen vill lyfta att begreppet bostadsförsörjning omfattar betydligt mer än bostadsbyggande och skulle gärna se att en del av förslagen breddas ytterligare för att inkludera de mjukare frågorna. För många människor är det idag dyrt att bo och leva och det behövs fler och mer utvecklade förslag för att tackla bostadsmarknadens utmaningar. I Jönköpings län lyfter kommunerna exempelvis att investeringsstödet för hyresbostäder är saknat. Investeringsstödet var väl sökt i Jönköpings län, såväl av allmännyttan som av privata bolag, och stödet genererade nästan 3 000 lägenheter, fördelade i hela länet.

Jönköpings län har olika utmaningar kring bostadsförsörjningen fördelad mellan de olika geografierna. En del av länets kommuner har balans på bostadsmarknaden samtidigt som andra anger ett underskott, en kommun uppger till och med ett överskott på bostäder. För att hantera detta behövs flera olika verktyg för att identifiera behoven och hur samhället kan tillgodose dessa.

Flera av förslagen i promemorian är steg i rätt riktning men Länsstyrelsen anser att förslagen hade behövt vara både fler och ibland skarpare för att på allvar rå på de strukturella problem som finns på den svenska bostadsmarknaden. Länsstyrelsen anser även att fler utsatta grupper på bostadsmarknaden hade kunnat inkluderas i en del av förslagen för att skapa en jämlikare bostadsmarknad. Det finns många människor i samhället som har svårt att hävda sig på bostadsmarknaden, även personer som inte tillhör vad som ofta refereras till som en utsatt grupp. Vi behöver gå mot en bostadsmarknad där fler har möjlighet att tillgodose sina bostadsbehov oavsett socioekonomisk status och vilken kommun man tillhör.

Länsstyrelsen väljer, utifrån vår regionala roll och våra uppdrag, att avgränsa yttrandet och lämna synpunkter utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv och läget på bostadsmarknaden i Jönköpings län.

Synpunkter på promemorians förslag

1.1 Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Länsstyrelsen ställer sig positiv till förslaget om en ändring i bostadsförsörjningslagen. Länsstyrelsen ser positivt på förslaget om att begreppet kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning ersätts med kommunal handlingsplan för bostadsförsörjning. Det är också positivt att lagen nu tydliggör att handlingsplanen ska vara vägledande för kommunens planläggning. Detta leder till ett ökat mandat att arbeta med bostadsförsörjningsfrågorna i den kommunala kontexten. Länsstyrelsen anser dock att det kan finnas en utmaning kring att den första punkten som handlingsplanen ska redovisa är behovet av tillskott av bostäder i kommunen. Länsstyrelsen vill påvisa att det i många kommuner inte är ett direkt tillskott av nya bostäder som behövs utan snarare en annan typ av bostäder som bättre svarar mot behoven, detta kan i vissa fall behöva ske genom omvandling av befintligt bestånd eller genom att främja flyttkedjor för att bättre använda det befintliga beståndet.

I Jönköpings län är det drygt hälften av de tretton kommunerna som är i framtagandet av eller har antagit nya riktlinjer för bostadsförsörjning under rådande mandatperiod. Länsstyrelsen har bilden av att kommunernas möjligheter och förutsättningar för att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjning varierar, liksom hur högt

kommunen prioriterar att arbeta med frågorna. Det vore därför positivt med ytterligare strukturer för stöttning av kommunerna i detta arbete, liksom tydligare incitament för kommunerna att ta fram handlingsplaner. I nuläget finns varken incitament i form av exempelvis statsstöd eller sanktioner/konsekvenser om riktlinjerna inte tas fram.

1.3 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Länsstyrelsen ställer sig positiv till ändringen i plan- och bygglagen. Det är positivt att bostadsförsörjningen lyfts in som ett tydligare vägledande underlag för den kommunala planeringen.

1.5 Förslag till förordning om kommuners skyldighet att ställa hyresgaranti

Länsstyrelsen ser positivt på förslaget om förordning gällande kommuners skyldighet att ställa hyresgarantier. Det är positivt att det blir en skyldighetsregel. I Jönköpings län anger endast en kommun av tretton att de ställer ut hyresgarantier enligt nuvarande lagstiftning. Att kommunerna blir skyldiga att ställa ut hyresgarantier bidrar till en likvärdighet kommunerna emellan och underlättar för hushåll som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Länsstyrelsen ställer sig däremot tveksamt till avgränsningen att bostaden för vilken hyresgarantin utgår måste vara belägen i den egna kommunen. En sådan bestämmelse kan till exempel leda till att våldsutsatta kvinnor med eller utan barn som behöver hitta en bostad utanför den egna kommunen inte kan ta del av stödet. Länsstyrelsen förstår visserligen att det är angeläget att motverka att enskilda kommuner belastas oproportionerligt med krav på hyresgarantier, men anser likväl att begränsningen kan försvåra för vissa grupper samt att kommunens gränser sällan utgör gränser för bostadsmarknaden.

3.3 Obligatoriskt för kommuner att tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer

Länsstyrelsen ställer sig positiv till att kommunerna får en ökad skyldighet att tillhandahålla hyresgarantier. Länsstyrelsen instämmer dock inte i att hyresgarantierna ska avgränsas till att gälla endast barnfamiljer. Länsstyrelsen anser förvisso att det är mycket viktigt att stötta utsatta barnfamiljer på bostadsmarknaden men arbetet för att förbättra barnfamiljers situation behöver för den skull inte innebära att andra gruppers möjligheter att ta del av stödet omöjliggörs/minskar. Det finns många människor i samhället

som av olika anledningar är i behov av hyresgarantier för att kunna ta plats på bostadsmarknaden och det är viktigt att dessa också får en möjlighet att komma ur sin nuvarande boendesituation.

5.2 Vikten av planberedskap och samordning för att möta bostadsbehoven

Länsstyrelsen ser positivt på att det framgår i promemorian att kommunerna ska ha en god planberedskap för att kunna planera för var det lämpligen kan och bör tillkomma bostäder i kommunen. Dock vill Länsstyrelsen påtala att en god planberedskap inte är tillräckligt för att tillgodose bostadsbehoven. Många kommuner är beroende av exploatörers vilja att bygga i den enskilda kommunen och en planberedskap innebär inte nödvändigtvis att det kommer tillkomma bostäder på platsen. I Jönköpings län är det endast sex av tretton kommuner som anger att en begränsade faktor för bostadsbyggandet är brist på detaljplanelagd mark på platser där marknaden vill bygga. Ett verktyg som bidrog till exploatörernas möjlighet att bygga i Jönköpings län var investeringsstöden för hyresbostäder. Det ekonomiska incitament som detta innebar gjorde att fler bostadsprojekt blev till i länet.

En annan faktor som påverkar privatpersoners möjlighet att bygga i vissa kommuner i länet är möjligheterna att få lån. Det finns stora skillnader mellan kommunerna och vilka möjligheter privatpersoner får till att bygga en bostad, detta trots att det finns detaljplanelagd mark.

5.4.1 Boverket ska beräkna bostadsbyggnadsbehovet

Länsstyrelsen ser positivt på att Boverket får i uppdrag att beräkna bostadsbyggnadsbehovet, framför allt ses ett behov av att siffrorna finns presenterade på länsnivå. Länsstyrelsen anser dock att Boverket bör göra beräkningarna även på kommunnivå. Det skulle innebära att alla kommuner får tillgång till ett nationellt underlag att utgå ifrån i bostadsförsörjningsarbetet, vilket kan kompletteras med bedömningar utifrån ett bredare perspektiv som görs på lokal nivå.

Länsstyrelsen vill dock påtala att bostadsbyggnadsbehov endast är en pusselbit i bostadsförsörjningen och att det i flera kommuner snarare kan röra sig om att behoven handlar om funktionsomvandling av befintligt bostadsbestånd. I flera av länets kommuner är bostadsbyggandet lågt. En viktig framtidsfråga för Jönköpings län är en allt större andel äldre. Det kommer innebära ett förändrat bostadsbehov och efterfrågan på anpassade bostäder

samtidigt som det kan tillgängliggöra en stor mängd bostäder som inte är anpassade för äldres behov. Denna utmaning kommer inte bli synlig i Boverkets beräkning. Länsstyrelsen är därför samtidigt tveksamt till att en behovsbräkning har någon större betydelse för bostadsförsörjningen i länet i stort.

5.4.2 Kommunerna ska dokumentera behovet av tillskott av bostäder

Länsstyrelsen tillstyrker förslaget med följande kommentarer. Det är önskvärt att kommunerna i handlingsplanen för bostadsförsörjning redovisar en bedömning av framtida behov av tillskott av bostäder. Förändringen förstärker dock enbart kravet på att en kvantitativ bedömning av behovet av bostäder ska göras. Som förslaget är utformat finns det heller inget krav på kommunen att redovisa behov av tillskott av bostäder för olika grupper i samhället eller behov av olika typer av bostäder, till exempel hyresrätter.

5.5 Samordning i bostadsförsörjningsfrågor

Länsstyrelsen ser positivt på att myndighetens uppgift att verka för att samordning kommuner emellan i frågor om bostadsförsörjning ligger oförändrad (dock flyttad till förordning), samtidigt som det ställs ökade krav på kommunerna att beakta behovet av samordning i frågorna. Det är välkommet att förväntan om samordning härigenom inte enbart läggs på länsstyrelsen utan även på kommunerna.

5.6 Tydligare koppling mellan markanvisningar och bostadsförsörjning

Länsstyrelsen ser positivt på förslaget att stärka kopplingen mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av landshövding Brittis Benzler med samhällsplanerare Sofia Carlén som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsråd Johan Löwenadler Davidsson, avdelningschef Emma Willaredt och enhetschef Hanna Ekner medverkat.