

Hur arbetar Sveriges kommuner med att mildra bostadsbristen?

Att vara orolig för att inte kunna hitta en lämplig bostad när livet förändras är dessvärre inte en obefogad rädsla. Faktum är att majoriteten av Sveriges kommuner idag svarar att de anser sig ha en bostadsbrist i den egna kommunen. Trots att det är kommunerna som ansvarar för att förse sina medborgare med bostäder med sitt planmonopol, anger de år efter år att de har bostadsbrist och tror att de kommer fortsätta att ha det.

År 2016 släppte Boverket en prognos som beräknade att det behövs bebyggas cirka 710 000 nya bostäder till år 2025, en historiskt hög siffra. Kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar och som sitt verktyg har de ett planmonopol som innebär att de som ensam aktör styr över alla plan- och byggfrågor i sin kommun. Bostadsförsörjningen är således beroende av att varje kommun gör korrekta bedömningar för sitt individuella behov samt bedriver ett aktivt arbete med effektiva lösningar. Trots kommunernas ansvar svarar kommunerna år efter år att de har bostadsbrist och dessutom att de tror att de kommer fortsätta ha det. Den gemene mannen ställer sig anspråkslöst frågan; bryr sig inte kommunerna eller kan det möjligen vara så att problemet ligger någon annanstans?

I studien ”kommunernas planmonopol” valdes fem kommuner i Skåne ut i storleksordning som har angett att de har haft bostadsbrist i flera år i rad; Malmö, Helsingborg, Lund, Kristianstad och Trelleborg. Genom att intervjua både tjänstepersoner och politiker med djupgående frågor försökte studien komma fram till hur kommunerna arbetar och tänker kring sitt planmonopol. Har några större förändringar gjorts i deras

organisation och vilka faktorer påverkar deras planerande?

Studien tar dessutom avstamp i nationalekonomiska teorier om att någon som innehar ett monopol i samhället oftast tenderar att producera mycket dyrare och färre produkter än om det hade funnits fler konkurrenter på marknaden. I studien jämföras monopolisten med kommunen och ”produkten” blir således planerandet för byggrätter. Studien ville även få en objektiv bild på *varför* monopoliet leder till att färre bostäder produceras och därför presenterades två olika tolkningar till underproduktionen. Den ena föreslår att kommunerna gör det för sin egen vinning och för att en avsaknad av konkurrenter gör att den möjligheten finns och den andra teorin föreslår att de agerar så därför att det finns externa effekter och andra kollektiva utgifter att ta hänsyn till i samhället.

Studien kom fram till att det finns underlag att det produceras färre byggrätter än vad som efterfrågas idag. En anledning till att det sker är dock att kommunerna har andra mål än enbart bostadsförsörjningen, som också bör uppfyllas i samband med att det produceras fler byggrätter. Stadens attraktivitet och goda boendemiljöer, samhällsviktiga funktioner samt övrig funktionalitet är faktorer som anses ha ett samband med fler bostäder och som bör utvecklas i samma takt.

I studien diskuteras även de olika aktörernas motiv och intressekonflikter som uppstår och kommunerna måste ta hänsyn till. Den allmänna ekonomin, statliga investeringsstöd, långsamma överklagandeprocesser och byggherrens vilja att bygga sett till deras vinst var faktorer utanför kommunernas påverkan som kom upp en hel del i studien. Studien avslutar även med några förslag kring hur kommunerna kan arbeta

annorlunda och är baserat på intervjuerna. Kommunerna bör sätta tydligare visioner och bakgrund till sin strategi för bostadsförsörjningen gentemot övriga aktörer, utreda sitt befintliga bostadsbestånd och dess användande, ställa krav på hyresnivå i markanvisningsavtalen (de större kommunerna), öka och intensifiera samarbetet med involverade aktörer och slutligen borde det arbetas mer med att öka attraktiviteten runt om i Skåne och i tätorterna för att inte enbart arbeta med förtätning i städerna.

Studien intervjuade även tre byggherrar från de största byggbolagen i Sverige för att få en kontrast till svaren som kommunerna angav. Hur anser de att kommunerna i Sverige arbetar med sitt planmonopol? Byggherrarna menade att en

mindre styrning i detaljplanerna hade kunnat leda till billigare och fler bostäder än det produceras idag, medan kommunerna tycker att det finns logik bakom styrningen då det leder till goda boendemiljöer.

Studien ger läsaren en transparent och ärlig inblick i hur tjänstepersoner, politiker och byggherrar tänker kring bostadsbristen och resultatdelen i arbetet baseras på direkta citat från intervjuerna som ger en stor trovärdighet och kvalitet. Det är många olika aktörer som är med och påverkar bostadsbyggandet och det är dessvärre inte helt enkelt att bygga ikapp bristen.

Lunds Tekniska Högskola

Lunds Universitet

Datum: 16/11-20

Författare: Diana Sohrabi

Examensarbete: Kommunernas planmonopol- En studie av fem skånska kommuner med bostadsbrist