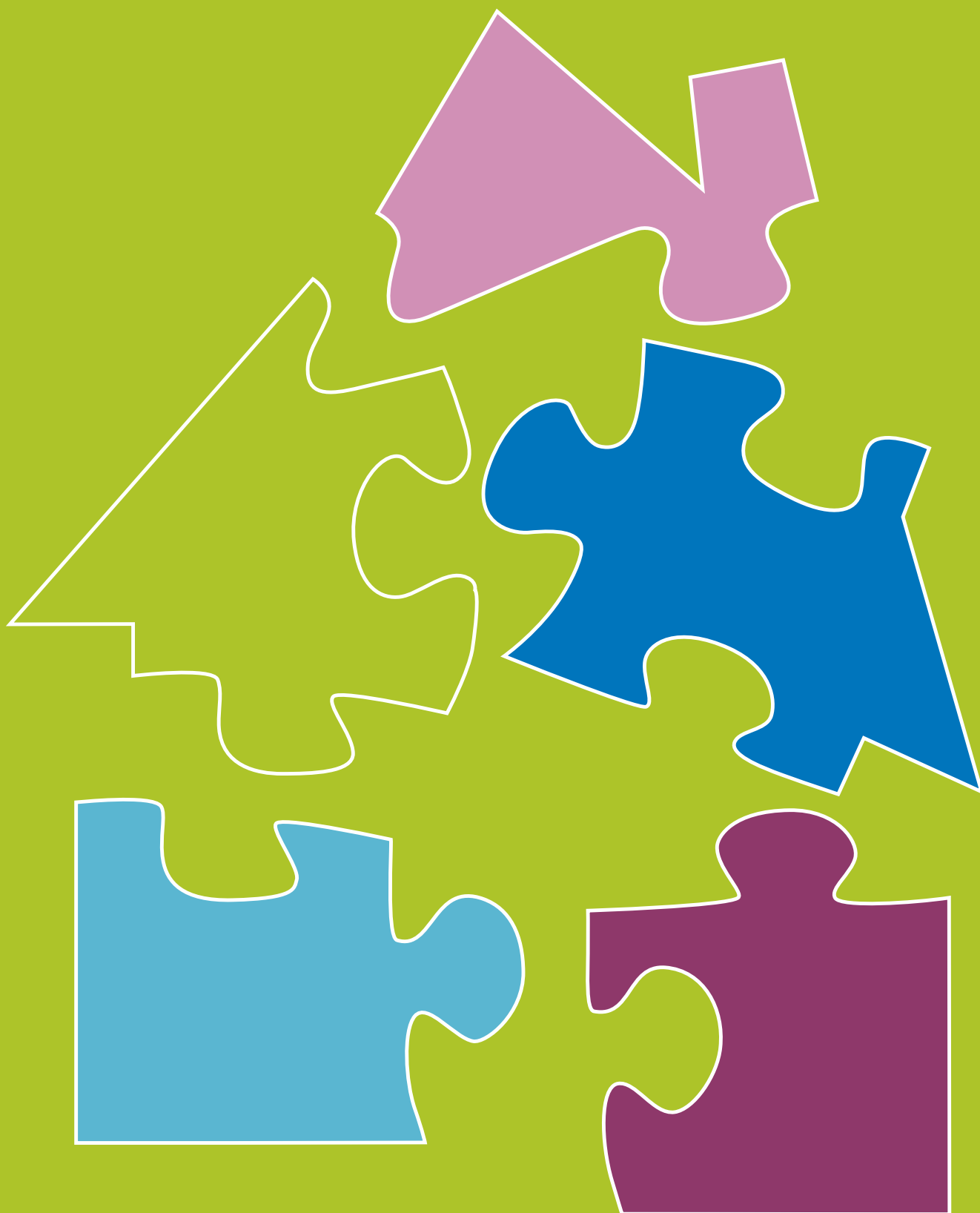
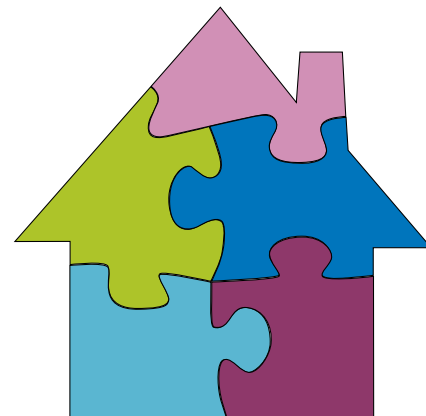


Goda bostäder åt alla

– Ett bostadspussel i fem bitar



Ett bostadspussel i fem bitar



För de allra flesta är tillgången till ett bra boende en förutsättning för ett gott liv. En väl fungerande bostadsmarknad är också nödvändig för Sveriges ekonomiska tillväxt - och för den svenska välfärden. Men trots en växande befolkning och en kraftig inflyttning till städerna har bostadsbyggandet under närmare 40 år mer eller mindre konstant legat på historiskt låga nivåer.

Som ett av Sveriges ledande byggbolag vill NCC delta i samhällsdebatten om bostäder. Vi vill lyfta fram förbättringsområden, peka på möjliga lösningar och visa på fungerande exempel från andra marknader där vi är verksamma. I år är det fjärde året i rad som vi är med under Almedalsveckan. Tidigare år har vi främst fokuserat på behovet av snabbare planprocesser och nationella byggregler.

Mycket har hänt som avspeglar vårt engagemang. I år har regeringen bland annat lagt en proposition som föreslår ändringar i plan- och bygglagen för att göra den enklare och mer effektiv. Det har också tillsatts en utredning som ska föreslå åtgärder för att öka den kommunala planläggningen för bostadsbyggande och utbudet av markanvisningar. Vi är övertygade om att förändringar i den riktningen kommer att bidra till ett ökat bostadsbyggande.

I år breddar vi perspektivet. För även om bostadsbristen är stor så har byggandet på sina håll för första gången på länge börjat öka.

Från att fokusera på att det byggs vill vi nu även se till vad, hur och för vilka det byggs.

Det råder till exempel brist på hyresrätter i majoriteten av landets kommuner, till och med bland de kommuner som har balans eller överskott på bostäder generellt. Det beror dels på den kraftiga ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter, men även på att det inte är tillräckligt lönsamt att bygga och äga hyresrätter, framför allt inte bra hyresrätter som kan erbjudas hushåll med lägre inkomster.

Grupper som i dagsläget har det allra tuffast på bostadsmarknaden efterfrågar lägre boendekostnader. För att det ska vara möjligt måste kostnadseffektiviteten öka i produktionen samtidigt som vi håller höga kvalitets- och hållbarhetskrav. För att fler ska få råd med en god bostad måste även de bostäder som finns användas mer effektivt, vi måste hitta nya finansieringslösningar och satsa på infrastruktur för att få nya områden att bebygga. Dessutom krävs en omfattande upprustning av våra befintliga bostäder och områden.

I Sverige saknas idag ett helhetsansvar för bostads- och infrastrukturplaneringen. Det är vår övertygelse att det krävs en nationell bostadsförsörjningsstrategi där ett sådant helhetsansvar tas. Vi vill lyfta några av de pusselbitar som vi tror är centrala för en nationell strategi och som behöver falla på plats för att vi ska få en fungerande bostadsmarknad där fler får råd med en bra bostad:

PUSSELBIT 1: Kapital – Från hyresfel till hyresrätt

PUSSELBIT 2: Plån boken – Se till att fler får råd

PUSSELBIT 3: Infrastruktur – Gör C-lägen till B-lägen

PUSSELBIT 4: Miljonprogrammen – Möjligheter för tillväxt

PUSSELBIT 5: Byggklar mark – 'In all backyards'

Vi hoppas att vårt bostadspussel ska bidra till en debatt om vad de olika partierna menar med en fungerande bostadsmarknad och vilka bitar de anser behöver falla på plats.

Peter Wågström
Vd och koncernchef NCC



Kapital – Från hyresfel till hyresrätt

Byggandet av hyresrätter måste ta fart. För detta behövs nya och fungerande lösningar för att föra mer riskvilligt kapital till hyresrättssatsningar. Därför bör politiken handla om att göra det smidigt och lönsamt att bygga och äga hyresrätter.



BRIST PÅ HYRESRÄTTER

För många är hyresrätten det mest logiska och rimliga bostadsalternativet. Hyresrätten bidrar till valfrihet och ökar mångfalden i bostadsområdena. Tillgången till hyresrätter är även avgörande för regionernas konkurrenskraft vad gäller att attrahera studenter och utländsk arbetskraft.

I årets bostadsenkät från Boverket uppger 85 procent av kommunerna att de har för få hyresrätter, vilket är en ökning från föregående år. Även bland de kommuner som har balans eller till och med överskott på bostäder råder det ofta brist på hyreslägenheter.

NCC vill inte införa marknadsstörande byggsubventioner, exempelvis i form av billigare byggkrediter för att öka byggandet av hyresrätter. Risken med sådana subventioner är att de ytterligare cementerar

systemfel och det kan därför inte ses som effektivt användande av skattemedel. Staten bör i första hand se till att det är möjligt att bygga och äga hyresrätter med god lönsamhet.

GÖR DET LÖNSAMT ATT BYGGA HYRESRÄTTER

En stor del av kostnaderna för att bygga flerfamiljshus sätts av kommunerna i form av markpriser och avgifter. De påverkas även av statliga skatter. Dessutom hindrar i vissa fall kommunernas markpolitik kostnadseffektiv bostadsproduktion. Därför är det ofta inte lönsamt att bygga lägenheter som kan hyras ut till lägre priser, vare sig för byggherren eller kommunen.

Även de alltmer omfattande exploateringsavtalen driver upp kostnaderna. Variationen mellan kommunerna är stor och idag är det inte ovanligt att avtalen

omfattar frågor som de flesta skulle uppfatta som kommunalt ansvar, exempelvis tekniska investeringar för trafik eller anläggning av allmänna ytor. Utvecklingen har gått så pass långt att det nu är rimligt med en lagreglering. Regeringen har lagt ett förslag som går i den riktningen som för närvarande ligger för behandling i riksdagen. Det är viktigt att förslaget genomförs och tillämpas.

För att göra det mer lönsamt att bygga hyresrätter skulle staten kunna se över någon eller några av de statliga skatterna på byggande av hyresrätter. Här finns till exempel möjligheten att införa moms på hyrorna och ge fastighetsägaren möjligheten att dra av ingående moms mot den utgående momsen för sina investeringskostnader, så kallad investeringsmoms. Det är också viktigt att det inte införs regler som skulle minska möjligheterna för fastighetsbolag att dra av sina räntor då det kommer att påverka byggandet av hyresrätter negativt.

Idag säljer ofta kommunerna mark till det bolag som betalar mest, vilket leder till att det nästan uteslutande byggs relativt exklusiva bostadsrätter. Om staten vill bidra till att öka kommunernas intresse för att bygga hyresrätter skulle den kunna hitta former för att kompensera kommunerna för det. Till stor del handlar det om att hitta ersättningsmodeller för att få kommunerna att "hyra ut" mark, i form av tomrätter för hyreshus, istället för att sälja mark som markanvisningar för bostadsrätter.

I Helsingfors tillhandahåller kommunen mark för bostadsbyggande till förmånliga priser och sätter i gengäld en prisreglering på det som ska byggas. Den aktör som kan bygga med högst kvalitet för det angivna priset tilldelas marken. Modellen innebär att subventionerna kommer de boende till del. Samtidigt stimuleras innovativt byggande.

GÖR DET LÖNSAMT ATT ÄGA HYRESRÄTTER

I Sverige sätts hyrorna utifrån det så kallade bruksvärdessystemet vilket innebär att hyrorna förhandlas fram av ombud för fastighetsägare (Fastighetsägarna) och hyresgästerna (Hyresgästföreningen). Regleringen ger upphov till en svart marknad av hyreskontrakt och till att många hyresrätter ombildas till bostadsrätter.

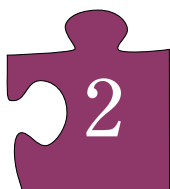
En lång rad utredningar har konstaterat att bruksvärdessystemet för hyressättning inte fungerar och måste reformeras. Redan för femtio år sedan utkom boken "Bostadsbristen", där några framträdande nationalekonomer såg det negativa sambandet mellan hyresregleringen och bostadsbristen. I den statliga Hyresbostadsutredningen från 2012 (SOU 2012:88) konstateras samma sak. Utredaren föreslår en hyressättningsmodell, med fri hyressättning i lediga kontrakt, medan de hyreshöjningar som berör sittande hyresgäster är reglerade. I rapporten Bostadsbristen och hyressättningsystemet från hösten 2013 fastslår Boverket att: "Bruksvärdessystemet gör att det fattas upp emot 40 000 hyreslägenheter i landet... Bruksvärdessystemet orsakar därmed en betydande del av det som allmänt brukar uppfattas som den akuta bostadsbristen." Systemet skulle kunna motiveras av rättviseskäl om det motverkade segregation och var det mest effektiva verktyget för att ge alla rätt till bostad efter behov. Boverkets utredare menar dock att bruksvärdessystemet har liten effekt för att uppnå rättvisemål och att ett moderniserat bostadsbidragssystem är en mer effektiv metod för det.

För nyproducerade hyresrätter tillåts idag en relativt fri hyressättning, genom så kallade presumtionshyror. Systemen bör utvecklas mot allt mer marknads- hyror med ett fortsatt starkt konsumentskydd och ett moderniserat bostadsbidragssystem.

NCC:S FÖRSLAG

Gör det lönsamt att bygga och äga hyresrätter genom att:

1. Ändra beskattningen på ägande och byggande av hyresrätter.
 2. Se över hur kommunernas markpolitik och exploateringsavtal kan regleras i lag för att på ett bättre sätt främja byggandet av prisvärda hyresrätter.
 3. Successivt införa en mer flexibel hyressättning. Börja med att införa fri hyressättning för nyproducerade hyresrätter.
-



Plånboken – se till att fler får råd

För att ge människor bra livsvillkor och valfrihet i livets olika skeden bör det finnas hus, bostadsrätter och hyresrätter i olika prisklasser och storlekar i alla kommuner. Rörligheten på bostadsmarknaden ska inte heller förhindras av olika skatter och avgifter.

BILLIGARE BOSTADSRÄTTER

Det behövs inte bara hyresrätter i olika priskategorier utan även fler bostadsrätter i olika priskategorier. De flesta av de bostadsrätter som byggs idag, framför allt i tillväxtregionerna, är i de högre prissegmenten. För att lösa bostadsbristen och skapa ökad valfrihet krävs att det byggs fler lite billigare bostadsrätter. Det skulle även öka många ungdomars rörlighet på arbetsmarknaden och möjligheter att flytta för att studera.

ÖKA RÖRLIGHETEN PÅ MARKNADEN

En ökad rörlighet på bostadsmarknaden leder till ett mer effektivt nyttjande, av både de bostäder som redan finns och de som byggs. Idag förhindras rörligheten på bostadsmarknaden av en kapitalvinstskatt som gör det onödigt dyrt att flytta, den så kallade flyttskatten. Flyttskatten gör att många inte anser sig ha råd att byta till en bostad som bättre svarar mot deras behov och önskemål.



LÄGRE BOENDEKOSTNADER GENOM KOSTNADSEFFEKTIVT BYGGANDE

Även byggbranschen har ett ansvar i att bidra till lägre boendekostnader. Som byggbolag strävar NCC efter att producera bostäder som efterfrågas på ett så effektivt sätt som möjligt. Att producera något i större upplagor är billigare och mer effektivt än att specialtillverka varje enhet för sig. Precis som för bilar leder industriell utveckling och produktion till alltmer hållbara, effektiva, funktionella och prisvärda produkter.

Att öka produktionen av serietillverkade flerfamiljshus skulle göra det möjligt att relativt snabbt bygga många bostäder till bra priser med god design. Det historiska folkhemsbygget ger många exempel på hur bra bostäder i spännande och attraktiva områden kan skapas med serietillverkade flerfamiljshus.

NCC är den största bostadsutvecklaren i Tyskland och har där utvecklat flera attraktiva bostadsområden med kostnadseffektiva byggmetoder. Bostäderna är sunda, hållbara och förbrukar lite energi. I Sverige däremot byggs relativt få serietillverkade flerfamiljshus. Därför behövs det ökad kunskap om vad som krävs för att få fart på detta kostnadseffektiva byggande, hur det skulle påverka bostadsutbudet och hur kommunerna ska arbeta för att skapa attraktiva områden av serietillverkade flerfamiljshus.

Ett viktigt steg för en ökad effektivisering av byggandet är att de kommunala särkraven slopas och att reglerna kring byggande harmoniseras, inte bara i Sverige, utan även i Norden och Baltikum. Det skulle leda till lägre byggkostnader och ytterligare sätta fart på forskning, utveckling och produktion av allt mer energieffektiva och miljöanpassade produkter.

STÖRRE MARKANVISNINGAR GER ÖKAD KONKURRENS OCH LÄGRE BYGGKOSTNADER

Idag är byggbolag som inte bygger för egen förvaltning ofta exkluderade från att få markanvisning för hyresrätter. Det innebär att ett byggbolag inte kan få en stor markanvisning, utveckla hyresrätter och sedan sälja delar eller hela området vidare. Eftersom kostnadseffektiviteten och möjligheten att producera billigare hyresrätter ökar när det byggs större enheter borde kommunerna tillhandhålla större tomter för större byggprojekt.



NCC FOLKBOENDE

Bland NCC:s projekt finns exempel på att det är fullt möjligt att bygga hyresrätter med hög kvalitet till betydligt lägre kostnader än genomsnittet. NCC Folkboende gör det möjligt att bygga ytsmarta hyresrätter som förenar hög boendekvalitet med fördelaktig fastighetsekonomi.

Genom en kombination av modernt processtänk och hög grad av egen tillverkning håller NCC produktionskostnaderna nere på ett minimum. Yteffektiva lägenheter maximerar boendeytan och en effektiv byggprocess sänker byggkostnaderna. Samtidigt har varje kvadratmeter planerats i detalj för att ge hyresgästen så mycket boendekvalitet som möjligt för hyran.

NCC Folkboende är lättplacerat och enkelt att anpassa utifrån olika behov. Dessutom har det en energianvändning långt under byggnorm, vilket bidrar till låga drifts- och underhållskostnader.

NCC:S FÖRSLAG

Gör det möjligt att erbjuda bostäder som matchar olika plånböcker genom att:

- 1.** Öka rörligheten på bostadsmarknaden genom att ta bort flyttskatten.
 - 2.** Anta en nationell plan för hur Sverige kan få en kraftfull ökning av det kostnadseffektiva byggandet av serietillverkade flerfamiljshus.
 - 3.** Se till att större tomter kan frigöras även för företag som vill bygga hyresrätter för vidare försäljning.
-



Infrastruktur – Gör C-lägen till B-lägen

Genom effektiva förbindelser krymper avstånden, antalet områden som det är lönsamt att bygga på ökar och fler människor får råd med en bra bostad. Vi står inför en historiskt stor inflyttning till städerna och nu krävs satsningar på infrastrukturen som svarar mot framtidens behov och hur vi vill att våra städer ska vara utformade.



FLER OMRÅDEN GER FLER BOSTÄDER

För att beskriva ett områdes attraktivitet talas det ibland om A, B och C-lägen. A-lägen ligger centralt och har ett högt kvadratmeterpris. B-lägen ligger lite längre bort men har goda kommunikationer. C-lägen är de minst attraktiva lägena med dåliga kommunikationer och ett snävt serviceutbud. Infrastruktursatsningar som har störst positiv påverkan på bostadsmarknaden är när C-lägen omvandlas till B-lägen. Då skapas nya områden med bostäder som fler har råd att bo i. Sådana satsningar bör vara en given del av en nationell bostadsförsörjningsstrategi.

STATEN MÅSTE TA ANSVAR FÖR EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR UTVECKLING AV STÄDERNA

Ett av de grundläggande problemen för svenskt bostadsbyggande är att Sverige saknar ett helhetsansvar för bostads- och infrastrukturplanering.

När tunnelbanan i Stockholm byggdes fattades beslutet av Stockholms kommun. Samtidigt var allmännyttan

stark. Infrastruktursatsningar kopplades till uppförandet av nya stadsdelar. I dag ser situationen annorlunda ut och kommunerna har inte samma möjlighet att ta det regionala ansvar som exempelvis Stockholms kommun historiskt har gjort. Staten måste ta ett övergripande och samordnande ansvar, vilket också gjorts i den så kallade Stockholmsförhandlingen som avslutades under året och resulterade i beslut om en stor förestående utbyggnad av tunnelbanan. Överenskommelsen borde kunna användas som modell även för andra växande städer, inte minst i Malmö och Göteborg.

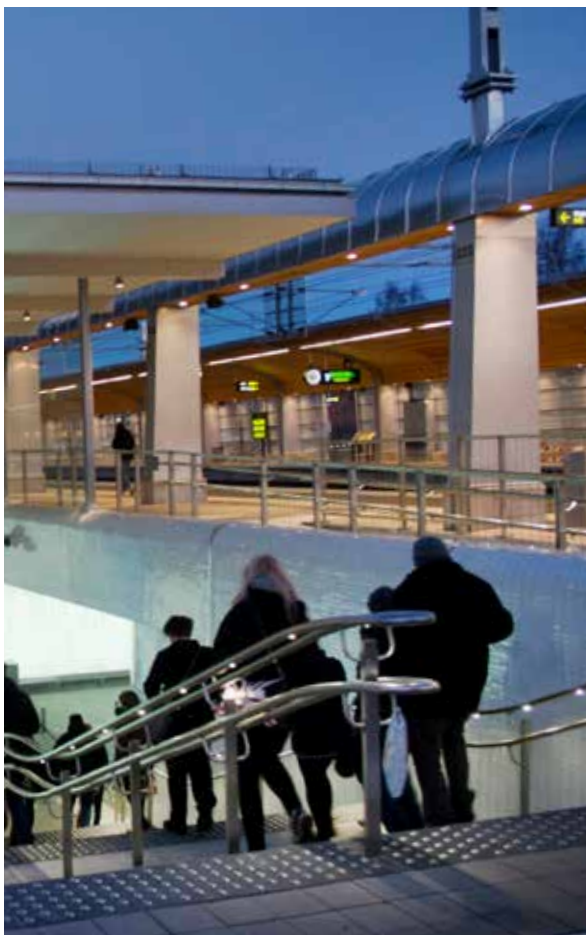
Om vi ska kunna bygga bostäder till lägre kostnader kan inte kostnaderna för infrastruktursatsningar övervältras på fastighetsägarna och i förlängningen de boende utan måste främst bäras av stat och kommun. Kommunerna har bäst kunskap om vilka mindre infrastrukturinvesteringar som ger bäst effekt och är mest angelägna på det kommunala vägnätet. Staten borde därför avsätta en fast årlig summa för regionala infrastrukturinvesteringar i tillväxtregionerna, kopplat till mål om ökat bostadsbyggande. Berörda regioner ges då beslutanderätten för fördelningen till kommunerna och ska eventuellt kunna ställa krav på medfinansiering.

I dagsläget är det angeläget att staten i samråd med regioner och berörda kommuner tar fram en nationell plan för infrastrukturens utveckling i tillväxtregionerna.

KRAV PÅ KOMMUNALA MOTPRESTATIONER

I Helsingforsområdet har staten, för att råda bot på bostadsbristen, initierat en gemensam överenskommelse för markanvändning, boende och trafik. Staten är med och finansierar infrastruktur under förutsättning att kommunerna ökar bostadsbyggandet. Överenskommelsen innehåller ett antal konkreta åtgärder där staten bland annat ser över sitt mark- och fastighetsinnehav för att bedöma om det istället kan användas för bostäder.

Även i Sverige har vi tidigare haft ett liknade system men på regional nivå. På 1970-talet skrev Stockholms läns landsting avtal med kommunerna om att de skulle bygga bostäder i utbyte mot utbyggd kollektivtrafik. Nya delar av länet blev på så sätt attraktiva för bostadsbyggande.



MYCKET HAR GJORTS

Infrastrukturen är en avgörande bit i bostadspusslet. Det är därför glädjande att se de satsningar som görs och har gjorts. Både sittande och tidigare regering har satsat stort på infrastrukturen.

Några exempel är Norra länken, Södra länken, Citytunneln, utbyggnad av tunnelbana i Stockholm och det västsvenska paketet kring Göteborg. Nu behövs fler liknande överenskommelser mellan stat och kommun. Exempelvis Stockholmsregionen beräknas behöva 15 000 till 20 000 nya bostäder varje år under en överskådlig framtid.

ATTRAKTIVA OCH FUNGERANDE ARBETSPLATSER OCH HANDEL ÄR NÖDVÄNDIGA FÖR EN HÅLLBAR STADSUTVECKLING

En framgångsrik stad behöver inte bara planera för bostäder, den måste också attrahera framgångsrika företag. När staden växer behöver det därför skapas nya områden för attraktiva arbetsplatser och handel som knyts samman med kapacitetsstark kollektivtrafik.

Etablering av sådana områden innebär initialt stora kostnader för kommunerna. Dessutom tillfaller stora delar av förtjänsten omkringliggande kommuner vars invånare arbetar i området. Även detta kräver en förbättrad nationell och regional samordning och samverkan med byggherrar och fastighetsägare.

NCC:S FÖRSLAG

Planera infrastrukturen för samhällets utveckling på lång sikt genom att:

1. Skapa fler områden där det lönar sig att bygga bostäder med en nationell plan för infrastruktursatsningar.
 2. Ställa krav på kommunala motprestationer i form av nya bostäder samt nya områden för attraktiva och fungerande arbetsplatser och handel i den nationella planen.
 3. Staten avsätter en fast årlig summa för regionala infrastrukturinvesteringar kopplat till bostadsbyggande.
-



Miljonprogrammen – möjligheter för tillväxt

Vi bygger den framtida bebyggelsen på den befintliga. En avgörande pusselbit handlar därför om att ta tillvara de bostäder och områden som redan finns. För att få ett fungerande samhälle krävs hållbarhet – både ur ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter. Det gäller för hela regioner, likväl som för enskilda bostadsområden i regionerna.

HÖG TID FÖR UPPRUSTNING AV MILJONPROGRAMMEN

Det råder stor enighet om att Sveriges miljonprogramsområden är i akut behov av upprustning. Sammantaget ska drygt 830 000 lägenheter renoveras till en kostnad av mellan 300–500 miljarder kronor. Husen måste ofta totalrenoveras vilket inkluderar badrum och kök, vatten och avlopp, ventilation och inte minst värmeåtervinning. Husen håller inte modern energistandard. Merparten är hyresrätter, oftast ägda av kommunala bostadsbolag.

I många av områdena finns även problem med social otrygghet och utemiljöer som håller låg kvalitet. Genom att renovera de äldre husen och utemiljöerna samt komplettera med nya hus ökar områdenas attraktivitet samtidigt som vi får fler bostäder.

För att få fart på de renoveringar som nu krävs behövs både statliga och kommunala initiativ. Ett första steg borde vara att ge fastighetsägare och bostadsrättsföreningar samma möjligheter till ROT-avdrag för renoveringar som villaägare har. På så vis tar staten också ansvar för att hyrorna inte ska behöva höjas för att täcka statliga skatter.

I Danmark har de allmännyttiga bostadsbolagen en skyldighet att avsätta medel för framtida renoveringar. Det görs genom inbetalningar till den nationella "landsbyggefonden" som är en oberoende institution. En del av beloppet är öronmärkt för det företag som gjort inbetalningen. Den andra delen hamnar i en nationell fond ur vilken alla fastighetsbolag som ingår kan söka pengar för att täcka kostnaderna för större renoveringar. Bolagen har även möjlighet att få bidrag för att täcka en del av kostnaderna för lån som tas för renoveringsarbeten. Om regeringen ser behov av att stödja renoveringen av allmännyttans bestånd kan de tillföra fonden mer pengar. Det finns anledning att undersöka om en liknande modell även kan införas i Sverige.

Områden mellan husen är avgörande för den sociala miljön och här är det främst politikerna, i samarbete med fastighetsägare och byggbolag, som har det största ansvaret. Ytterstadssatsning i Stockholm var ett samarbete mellan Stockholms stad och tre kommunala bostadsbolag som pågick under 90-talet för att upprusta och förnya utvalda ytterstadsområden. NCC anser



att regeringen bör genomföra en nationell satsning på miljonprogrammets områden i hela landet. Den bör omfatta både de inre och yttre miljöerna.

FITTJA PEOPLE'S PALACE

I projektet Fittja Peoples's Palace renoverar NCC ett 11-våningshus med 66 lägenheter från miljonprogrammet utifrån hållbarhetsbegreppets tre perspektiv, ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Projektet genomförs i partnering.

Ekonomisk hållbarhet: Genom att inte byta ut mer material och konstruktioner än nödvändigt och låta de boende bo kvar under hela renoveringen hålls kostnaderna så låga som möjligt. Detta i sin tur begränsar behovet av hyreshöjningar samtidigt som husets livslängd förlängs.

Miljömässig hållbarhet: Projektet kommer att fokusera på att reducera husets energiförbrukning. Genom medvetna materialval och bygglösningar skapas en sund och säker innemiljö.

Social hållbarhet: En viktig del i arbetet är att upprusta gemensamma utrymmen för att de ska återfå sin ursprungliga funktion samt att bygga bort otrygghet. Bland annat kommer ett utrymme i gatuplan att omgestaltas och fungera som uthyrningsbar yta. Trapphusen kommer att öppnas upp för att öka trygghetskänslan. De boende har engagerats genom dialog i renoveringsprocessen, eftersom det är av största vikt att deras åsikter fångas upp så att de åtgärder projektet väljer att utföra är förankrat hos de som faktiskt bor i huset.

Fittjabor om Fittja

1. Vad tycker du om ditt område?

2. Om ditt område skulle rustas upp, vad tycker du att man skulle göra då?



PAULINA KARPINSKA, SANIA FARTOUSI, ALAA AHMED, HELIN ÖZEL

1. *Det bästa är gemenskapen. Alla känner alla! Man har ju sina vänner här. Det är fint också, det finns en fin äng.*
2. *Det borde vara mer personer som är ute på kvällarna så att det känns tryggare. Lägenheterna är fina. Men husen ser lite tråkiga ut, det skulle kunna var mer färg.*



HALIT AKDEVE OCH FIRAT BAYSAL

1. *Fittja har lite dåligt rykte, men jag trivs här. Alla känner varandra. Visst händer det en del, men media överdriver också. Det är fint här. Det bästa är ängen med fotbollsplanen.*
2. *Man borde rusta upp höghusen utvändigt så att det blir lite ljusare. Sen borde man göra något åt trapp-
uppgångarna också.*



GUILLERMINA VERGARA

1. *Det är fint med vattnet och naturen, men det är vissa som skräpar ner och förstör här.*
2. *Man skulle göra något åt skötseln. Ta bort allt skräp och plantera blommor, så att det blev lite fint!*

Greta Garbo Straße – Nyproduktion som höjde hela området

I Berlin har NCC genom nyproduktion i det eftersatta bostadsområdet Greta Garbo Straße i stadsdelen Pan-kow ökat trivseln i hela området. I stadsdelen finns det delar med stora ambassadvillor men också delar som mer liknar det svenska miljonprogrammen. Greta Garbo Straße tillhör det sistnämnda och byggdes på 60-talet.

På en tomt mitt i bostadsområdet har NCC byggt 150 nya hyreslägenheter. Det är främst par och familjer från området som flyttat in. Husen som fanns i området sen tidigare var i gråa nyanser och saknade balkonger. Med mer nyanserade fasader i olika färger, balkonger och odlingsbara trädgårdar har de nya husen skapat ett livfullt inslag i den omkringliggande bebyggelsen. I upprustningen av området ingick också det allmänna parkområdet intill de nybyggda husen. Parken har blivit en värdefull samlingsplats för hela området.



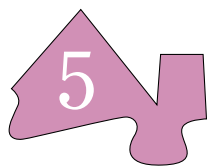
Lägenheterna är energieffektivt byggda och har 30 procent lägre energiförbrukning än vad den tyska lagstiftningen kräver.



NCC:S FÖRSLAG

Rusta upp och utveckla miljonprogrammen för att tillvarata deras potential genom att:

1. Starta en nationell satsning för att utveckla miljonprogrammets områden med ett hållbarhetsperspektiv som utgångspunkt.
 2. Låta ROT-avdraget även gälla för hyresrätter. Fastighetsägare bör få möjlighet till ROT-avdrag för reparation och ombyggnad av fastigheter med hyresrätter.
-



Byggklar mark – 'In all backyards'

En betydande del av den mark som är aktuell för nyproduktion av bostäder ägs av kommunerna. Kommunerna måste i ökad utsträckning fås att tillhandahålla byggklar attraktiv mark för bostadsbyggande. Samtidigt bör även mer av den mark som staten äger frigöras för bostäder.

PLANERINGSBEREDSKAP OCH SAMVERKAN

Ett problem är att många kommuner idag har en bristande planeringsberedskap. De kommuner som lyckas bäst med sin planering för bostadsändamål är de som aktivt arbetar med sin planeringsberedskap och tydligt kopplar samman översiktsplaneringen med riktlinjer för bostadsförsörjning, arbetsplatser, infrastrukturplanering och en aktiv markpolitik. Regeringen har därför tillsatt en utredning som ska föreslå åtgärder för att öka den kommunala planläggningen för bostadsbyggande och utbudet av markanvisningar. Utredningen heter "Ökad kommunal planläggning för bostadsbyggande och ökat utbud av markanvisningar", Dir. 2014:29 och kommer att redovisas senast den 1 oktober 2015.

En annan övergripande utmaning kopplad till byggklar mark är den i många fall bristande samverkan inom den regionala samordningen som länsstyrelserna ansvarar för. Förutom bostadsbyggande handlar det om en hållbar stadsutveckling som ger alla invånare tillgång till en god bebyggd miljö och gröna rekreationsområden. Regeringen har nu tillsatt en parlamentarisk kommitté för att studera om och hur det regionala eller mellankommunala planeringsarbetet kan utvecklas. Om den kommer fram till att den ordning som gäller idag inte fungerar ska den ge förslag på nödvändiga lagändringar.

Utredningen heter "Regional planering och bostadsförsörjning" Dir. 2013:78 och ska redovisas senast den 27 mars 2015. En ordning som får kommunerna att i högre grad än idag leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar skulle ge helt nya förutsättningar för en sammanhållen nationell bostadsförsörjningsstrategi och en hållbar samhällsutveckling. Ett sätt att göra det är att utveckla kompensationsformer för kommuner som väljer att ta sitt regionala bostadsförsörjningsansvar genom att avsätta mark för bostäder istället för att sälja marken till högstbjudande.

GÖR BOSTADSBYGGANDE TILL RIKSINTRESSE

Riksintressen är geografiska områden som av olika samhällsintressen pekats ut som nationellt betydelsefulla. Detta kan handla om det militära försvarets behov, naturvård, kulturmiljövården, infrastruktur,

flygplatser och energiförsörjning. Möjligheten att peka ut områden av riksintresse för olika ändamål är av stor betydelse, men måste användas restriktivt och med så liten påverkan som möjligt på bostadsbyggandet. Sveriges kommuner och landsting har konstaterat att systemet med riksintressen idag har upphört att fungera. Utifrån dagens bostadssituation i de växande tätorterna är det rimligt att systemet med riksintressen ses över och att även områden för framtida bostadsbyggande kan utpekas som riksintresse.

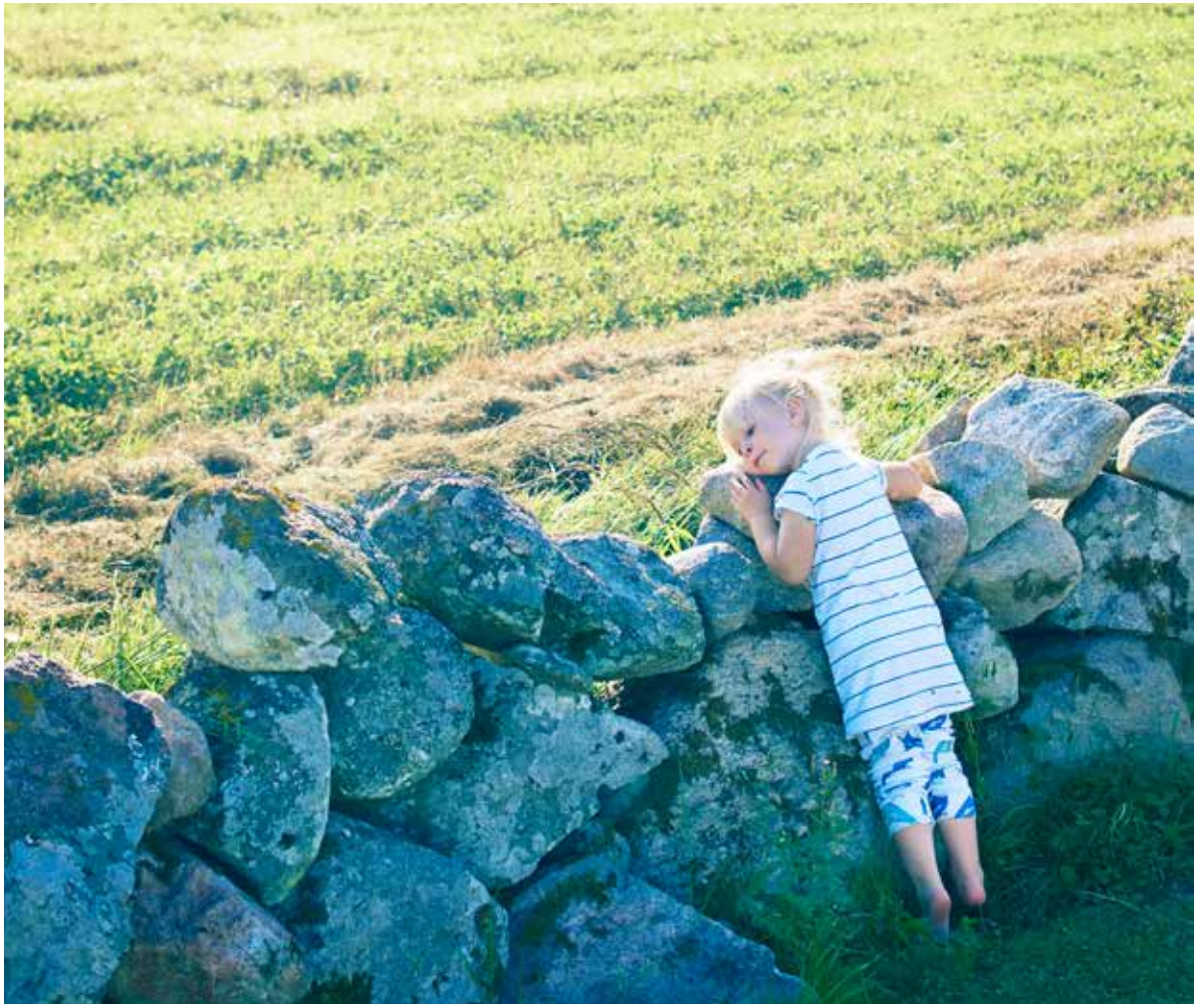
Att ett område är ett riksintresse innebär att staten begärt av kommunen att det är ett område som ska användas för ett visst ändamål. Det är inte juridiskt bindande förrän beslut tagits i detaljplan eller givits bygglov. Men att göra bostadsbyggande till ett riksintresse skulle stärka bostadsbyggande gentemot andra riksintressen i den bedömning som länsstyrelserna gör.

FÖRKORTA PLAN- OCH RÄTTSPROCESSERNA

Människor har stort inflyttade över sin närmiljö, och så ska det vara. Men idag ges alltför många människor för många tillfällen att överklaga ett byggprojekts planeringshandläggning. Dessutom är handläggningstiderna alltför långa hos samtliga berörda myndigheter. Alla som är sakägare genom att äga mark eller annan fast egendom i och omkring området som påverkas av detaljplanen kan överklaga. Detaljplaner och bygglov kan överklagas till Länsstyrelsen vars beslut kan överklagas till mark- och miljödomstolen, vars beslut kan överklagas till hovrätten. Överklagande i alla led sker nästintill systematiskt, vilket varken kan vara lagstiftarens avsikt eller ligga i allmänhetens intresse. Handläggningstiderna för överklagade bygglov är ofta över 40 veckor.

Regeringen bör utreda hur processerna kan göras mer ändamålsenliga och effektiva, om det går att minska gruppen sakägare och införa någon form av avgift för överklaganden som är tillräckligt hög för att begränsa antalet överklaganden, utan att vara diskriminerande hög.

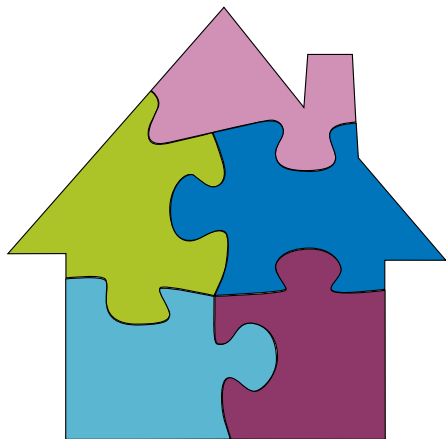
Den senaste PBL-utredningen som föreslår att det bara krävs antingen bygglov eller detaljplan är ett steg i rätt riktning för att minska antalet tillfällen som idag går att överklaga. Problemet är att detta förslag inte är en garant för att det faktiskt blir så.



NCC:S FÖRSLAG

Öka tillgången på byggklar mark genom att:

1. Skapa bättre förutsättningar för den regionala samordningen som länsstyrelserna ansvarar för och se till att kommunerna har en aktiv planeringsberedskap som svarar mot det regionala bostadsbehovet.
 2. Utveckla kompensationsformer för kommuner som väljer att ta sitt regionala bostadsförsörjningsansvar genom att avsätta mark för bostadsbyggnadsområden istället för att sälja marken till högstbjudande.
 3. Regeringen får rätt att i de växande tätorterna avsätta vissa områden för bostadsbyggande. Det blir möjligt genom att bostadsbyggandet ses som ett så kallat riksintresse.
-



Så föreslår NCC att Sveriges bostadspussel ska läggas

NCC föreslår fem pusselbitar för att nå en fungerande bostadsmarknad där fler får råd med en bra bostad.

PUSSELBIT 1: KAPITAL – FRÅN HYRESFEL TILL HYRESRÄTT

Gör det lönsamt att bygga och äga hyresrätter genom att:

1. Ändra beskattningen på ägande och byggande av hyresrätter.
2. Se över hur kommunernas markpolitik och exploateringsavtal kan regleras i lag för att på ett bättre sätt främja byggandet av prisvärda hyresrätter.
3. Successivt införa en mer flexibel hyressättning. Börja med att införa fri hyressättning för nyproducerade hyresrätter.

PUSSELBIT 2: PLÅNBOKEN – SE TILL ATT FLER FÅR RÅD

Gör det möjligt att erbjuda bostäder som matchar olika plånböcker genom att:

1. Öka rörligheten på bostadsmarknaden genom att ta bort flyttskatten.
2. Anta en nationell plan för hur Sverige kan få en kraftfull ökning av det kostnadseffektiva byggandet av serietillverkade flerfamiljshus.
3. Se till att större tomter kan frigöras även för företag som vill bygga hyresrätter för vidare försäljning.

PUSSELBIT 3: INFRASTRUKTUR – GÖR C-LÄGEN TILL B-LÄGEN

Planera infrastrukturen för samhällets utveckling på lång sikt genom att:

1. Skapa fler områden där det lönar sig att bygga bostäder med en nationell plan för infrastruktur-satsningar.
2. Ställa krav på kommunala motprestationer i form av nya bostäder samt nya områden för attraktiva och fungerande arbetsplatser och handel i den nationella planen.

3. Staten avsätter en fast årlig summa för regionala infrastrukturinvesteringar kopplat till bostadsbyggande.

PUSSELBIT 4: MILJONPROGRAMMEN – MÖJLIGHETER FÖR TILLVÄXT

Rusta upp och utveckla miljonprogrammen för att tillvarata deras potential genom att:

1. Starta en nationell satsning för att utveckla miljonprogrammets områden med ett hållbarhetsperspektiv som utgångspunkt.
2. Låt ROT-avdraget även gälla för hyresrätter. Fastighetsägare bör få möjlighet till ROT-avdrag för reparation och ombyggnad av fastigheter med hyresrätter.

PUSSELBIT 5: BYGGKLAR MARK – 'IN ALL BACKYARDS'

Öka tillgången på byggklar mark genom att:

1. Skapa bättre förutsättningar för den regionala samordningen som länsstyrelserna ansvarar för och se till att kommunerna har en aktiv planeringsberedskap som svarar mot det regionala bostadsbehovet.
2. Utveckla kompensationsformer för kommuner som väljer att ta sitt regionala bostadsförsörjningsansvar genom att avsätta mark för bostäder istället för att sälja marken till högstbjudande.
3. Regeringen får rätt att i de växande tätorterna avsätta vissa områden för bostadsbyggande. Det blir möjligt genom att bostadsbyggandet ses som ett så kallat riksintresse.

NCC är ett av de ledande bygg- och fastighetsutvecklingsföretagen i norra Europa. Med Norden som hemmamarknad är NCC verksamt inom hela värdekedjan – utvecklar och bygger bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler och offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. NCC erbjuder även insatsvaror för byggproduktion samt ansvarar för beläggning och vägservice. NCC skapar framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation med ett ansvarsfullt byggande som ger hållbart samspel mellan människa och miljö.

Anna Trane

Presschef NCC AB
Tel: +46 8 585 522 21
anna.trane@ncc.se

Anders Nyberg

Ansvarig Public Affairs
Tel: + 46 8 585 528 54
anders.v.nyberg@ncc.se

ncc.se