

# bygg med närodla tillväxt

stämmoprogram

Partistämman 2015



## Bygg med närodlad tillväxt

En hållbar utveckling och tillväxt med fler jobb, växande företag och resultat för miljön förutsätter att det finns en närodlad politik för fler bostäder och en fungerande bostadsmarknad i hela Sverige.

Den globala urbaniseringstrenden påverkar oss i hög grad. Detta märks tydligt när allt fler söker sig till de större städerna där det i regel råder en överhängande bostadsbrist, medan det ute i landet kan finnas överskott på lägenheter och låg marknadsvärdering av fastigheter. Bristen på bostäder är påtaglig även i mindre kommuner och på svaga bostadsmarknader, där man inte sällan möter svårigheter med finansiering vid nyproduktion och ombyggnad. Det är få områden som varit så grundligt genomlyst och kommenterat genom åren som bostadspolitik. Trots det är reformtakten fortfarande låg. Klimat- och energimål, skatte- och finanspolitik, liksom jobb- och företagspolitik påverkar i högsta grad bostadsmarknaden, nyproduktionen och utbudet av bostäder.

Det blir svårare för allt fler att ta sig in på bostadsmarknaden. Det leder till ett utanförskap på bostadsmarknaden som mest av allt drabbar unga, lågavlönade och utrikesfödda. Att behöva tacka nej till ett jobb eller utbildningsplats till följd av att man inte hittar bostad, eller att inneha endast kortvariga hyreskontrakt och leva i ovisshet skapar oro hos individer. Detta är ett tydligt tecken på att det råder obalans på bostadsmarknaden. Hyresrätterna är för få och de kraftigt stigande bostadspriserna gör att det är näst intill omöjligt att köpa sin första bostad utan att få hjälp med finansiering. Generella statsstöd och subventioner är inte lösningar på problemen. Snarare driver det kostnader och leder till ineffektivitet i byggandet som driver på kostnadsökningen.

Vi vill bygga ett starkt Sverige genom att satsa på jobb, bostäder, höghastighetståg, kollektivtrafik och vägar. Där det finns infrastruktur finns växande företag och där behövs det bostäder. Det är sådana miljöer som drar till sig investeringar. Samverkansmodeller mellan offentlighet, företag och den finansiella sektorn kan bidra till att främja bostadsutveckling även utanför storstäderna. Detta är grundidéerna i *Sverigebygget* som Alliansen tog initiativ till och vars mål är fler jobb, bostäder och växande företag – i hela landet.

Ofta nämns de höga byggkostnaderna som en orsak till varför det inte byggs fler bostäder. Ett sätt att minska byggkostnaderna är att det finns tillgång till mark där byggföretag kan starta med en kort planeringsprocess. Det är kommunen som ska ha ansvaret för sitt markinnehav och driva en aktiv och närodlad markpolitik, men också staten har ett ansvar. Ägardirektiv som inte bara innehåller krav på viss avkastning, utan också uppdrag att ta fram lämplig byggbar mark ska ges till de statliga företag som är markägare.

### Rörligheten måste öka

Rörligheten är låg och redan existerande bostäder utnyttjas dåligt. En anledning är att många tycker att det blir för dyrt och krångligt att byta bostad. För de som vill ta sig in på bostadsmarknaden saknas alternativ eftersom trösklarna är höga och det försvårar möjligheten att kunna köpa sin första bostad. Det är genom att skapa rörlighet, öka utbudet och främja investeringarna i såväl nya som befintliga bostäder som prisutvecklingen kan bromsas. Regelförenklingar som underlättar och snabbar på byggandet i kombination med avregleringar av hyresmarknaden skulle på sikt lösa upp de knutar som hindrar byggandet.

I flera år har EU-kommissionen, IMF och OECD varnat för en svensk bostadsbubbla.

Rekommendationerna från dessa institutioner är att Sverige behöver se över ränteavdragen, fastighetsskatten och den reglerade hyresmarknaden. Centerpartiet ser inte att situationen förbättrats utan snarare förvärrats med det låga ränteläget vi haft. Den låga räntan tillsammans med aviseringen om nya amorteringsregler drev upp bostadspriserna ytterligare. Hushållen har i genomsnitt hög skuldsättning i förhållande till sina inkomster. Ett anpassat regelverk som gynnar sparande och en sund amorteringskultur bör införas.

Centerpartiet vill se en bred, långsiktig och blocköverskridande överenskommelse vad gäller beskattningen för att köpa, äga och sälja sin bostad. En sådan överenskommelse bör bland annat pröva möjligheten att långsiktigt och stegvis trappa ned ränteavdraget och stegvis sänka reavinstskatten och andra flyttskatter. Vi vill också införa ett särskilt riktat bosparande för unga, med syfte att ge incitament för fler unga att redan vid tidig ålder sätta undan en del av den skattepliktiga inkomsten för framtida investeringar i bostad. För att underlätta för fler att äga sin bostad vill vi erbjuda möjlighet att reducera kravet på kontantinsats, förutsatt att de i motsvarande mån ökar amorteringsgraden på sitt bolån.

För att främja en ökad rörlighet på bostadsmarknaden måste det finnas ett ökat utbud av olika upplåtelseformer. Amorterings- och sparandekulturen behöver stärkas och sunda modeller utformas som främjar ägandet på bostadsmarknaden. Det måste bli enklare att hyra ut sitt boende i andrahand. Alliansen har gjort det möjligt för privatpersoner att hyra ut sin privata bostad, vilket inneburit att man sluppit den svarta hyresmarknaden, otryggheten och ockerhyrorna och ersatt dessa med faktiska kostnader för bostaden och trygghet för båda parterna. Centerpartiet vill möjliggöra för fler personer att hitta bostad genom att bostadsrättsinnehavare ska få lov att hyra ut sin lägenhet under en tid, utan att bostadsrättsföreningen ska kunna stoppa det. Drivkraften för nybyggnation och renoveringar kan stärkas genom bättre marknadsmekanismer och ökad konkurrens inom byggsektorn. De ekonomiska hindren är höga att byta sin privatägda bostad mot en ny hyresrätt. Vi vill därför se över hela beskattningen på boendeformer med syfte att öka rörligheten i flyttkedjorna och främja nyinvesteringar i hela landet. Detta bör också rymmas inom den blocköverskridande överenskommelsen.

## **Utanförskapsområden och segregation**

Inte sällan kännetecknas svaga bostadsmarknader av hög arbetslöshet, begränsade möjligheter till högre utbildning och ett ensidigt kulturellt utbud. Sådana områden upplevs inte som attraktiva. I dessa kan det vara enklare att hitta en bostad, men orten kanske inte upplevs som en plats där man vill bo varaktigt. Det är därför viktigt med strategier och lösningar som gör fler områden attraktiva. För att åstadkomma detta krävs samarbete mellan kommun, fastighetsägare, banker, ideella organisationer såsom idrottsföreningar och övrigt civilsamhälle.

Centerpartiet vill att så många som möjligt ska kunna äga sitt boende. Bostads- och bolånemarknaden erbjuder små möjligheter för den som önskar äga sin bostad. Vi vill göra det möjligt att äga lägenheter, även i befintligt bestånd av hyresrätt, eller bostadsrätt. Att sänka trösklarna till ägandet, att främja variation i bostadsbestånd och upplåtelseformer är ett sätt att minska segregationen.

Enligt tolkningen av nuvarande EU-lagstiftning saknas det idag möjligheter för kommunerna att använda sina bostadsföretag som ett verktyg för bostadsförsörjningen. I kommuner eller delar av kommuner med en svag bostadsmarknad måste lösningar hittas för att möta bostadsbehoven, exempelvis hos den åldrande befolkningen i landsbygds- och avfolkningskommuner. En sådan lösning kan vara att kommunerna ska kunna använda sina bostadsföretag som ett verktyg för bostadsförsörjningen i sådana områden där privata bolag inte är aktiva eller villiga att verka. Detta får inte leda till att

kommuner använder sina bostadsbolag för att konkurrera ut privata bostadsbolag, utan ska enbart kunna tillämpas när marknadens vanliga mekanismer inte fungerar fullt ut.

### **Bättre och smartare möjligheter till finansiering**

Finansiering av bostäder och infrastruktur, genom offentlig-privat samverkan bör tillämpas i bostadsbyggandet. Vi vill även pröva modeller med förhandlingspersoner och tillförande av externt kapital för långsiktig finansiering, liknande det som föreslås i *Sverigebygget*, till drift och skötsel av bland annat värme- och VA-system, gator, fastigheter och trafiklösningar. Möjligheter bör skapas för privatpersoner att kunna delta i finansieringen av hyresbostäder genom flexibla regler där en hyresgäst genom att satsa eget kapital vid nyproduktion kan tillgodogöra sig en lägre hyra. Detta kräver dock en mer flexibel lagstiftning kring hyresrätter samt att Skattemyndigheten tillåter olika insatser i olika boenden.

En friare hyressättning med starkare inslag av marknadsanpassning bidrar till att på sikt stärka investeringsviljan i nyproduktion, renoveringar och underhåll, även på de svagare bostadsmarknaderna och i mindre tätorter. Framförallt måste möjligheterna att skapa bostäder för äldre underlättas. Strandnära bostäder är en möjlighet att höja marknadsvärden på landsbygden och på så sätt underlätta finansieringen av byggandet.

På Centerpartiets initiativ finns det sedan 2012 möjlighet att genom statliga kreditgarantier underlätta för bostadsbyggandet på landsbygden där marknadsvärdet på nybyggnation ofta är så lågt att det är svårt att få banklån. Kreditgarantier i dess nuvarande form har dock inte visat sig ge tillräcklig effekt och inte heller varit en tillräckligt utnyttjad resurs. Systemet behöver ses över och tydligare riktas till landsbygden och de kommuner där behovet av bostäder är stort, trots ett svagt befolkningsunderlag. För Centerpartiet är det viktigt att tydligt framhäva landsbygdens och småortens fördelar för boende och samtidigt se det ömsesidiga beroende som finns mellan stad och land.

När presumtionshyror infördes av Alliansen 2006 innebar det ett nytt förhandlingsystem där nyproduktionshyror kunde fastställas under en period av 15 år. Produktionskostnader och förväntat marknadsvärde kan utgöra grunden för en sådan hyra, dock under begränsad tid. Systemet med presumtionshyror har dock andra begränsningar. Avsaknad av prövningsmöjlighet mot presumtionshyror är en och osäkerhet kring hyresutveckling under och efter presumtionshyror är en annan. I praktiken har Hyresgästföreningen möjlighet att avvisa förhandlingsinitiativ från fastighetsägare om presumtionshyresnivåer. Detta riskerar att bidra till minskat intresse från fastighetsägare att göra bostadsinvesteringar. Som ytterligare steg mot mer marknadsanpassade hyror vill vi avskaffa Hyresgästföreningens förhandlingsmonopol och veto vid presumtionsförhandlingar. Då kan bostadsinvesteringar stimuleras och ett bättre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet komma till stånd.

### **Fortsatta regelförenklningar för kostnadseffektiva lösningar**

Regelverk och planprocesser ska vara så flexibla att kostnadseffektivt byggande kan kombineras med hållbara lösningar och god arkitektur. Enklare regler och större frihet för den enskilde är särskilt viktigt på landsbygden. Det är bland annat därför vi förespråkar enklare planprocesser, möjlighet till fler bygglovsbefriade åtgärder, enklare planbeslut och möjlighet att göra förändringar inom befintliga planer också efter att genomförandetiden för en detaljplan gått ut. Vi vill även att bygg- och anläggningsstandarden, s.k. SIS eurokoder ska göras fritt tillgängligt för alla, vilket kan bidra till bättre konkurrens inom byggsektorn. Kommunerna ska eftersträva kort, enkel och generös handläggning av bygglov. I tillväxtkommuner bör det finnas en markberedskap så att fler och mindre byggföretag kan konkurrera med de stora. Mark

ska inte heller kunna stå obebyggd i flera år. För att undvika detta ska tydligare uppföljningar av de markanvisningar som finns göras av kommunerna.

### **Ett bättre system för hyresrätter**

Den mycket speciella lösningen med kollektiva hyresförhandlingar och fastlåsta hyror under lång tid är unik. Inget land har något liknande. Den svenska bostadsmarknaden präglas av höga trösklar och få alternativ för den som vill påbörja en bostadskarriär. Ett sätt att främja och utveckla hyresrätten är att övergå till en mer marknadsbaserad hyressättning, samtidigt som andra upplåtelseformer främjas och introduceras, exempelvis kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter. Det nuvarande förhandlingssystemet för hyressättning måste reformeras, så att hyresgästen fortsatt har ett starkt besittningsskydd och att dennes ställning och möjlighet till inflytande stärks, samtidigt som större variationer i hyresnivåer tillåts. Ökat självbestämmande är grunden i en närodlad hyrespolitik. Hållbarhet, långsiktiga lösningar och permanenta bostäder ska alltid eftersträvas vid nybyggnation.

### **Ökad samverkan behövs mellan aktörer**

Infrastrukturen och kommunikationerna måste utvecklas och möjligheterna att arbetspendla måste förbättras. Vi pendlar allt längre sträckor och många bosätter sig inte längre där jobben finns, utan där det är attraktivt att bo. Det krävs ett regionalt perspektiv där infrastruktur och bostäder planeras och beslutas parallellt, för att skapa bättre samverkan mellan kommuner. Idag följer den fysiska planeringen för bostadsbyggande och planering för utbyggnad av infrastruktur två helt skilda system.

Bostadsplanering och bygglovsgivning är ett ansvar för kommunen, medan transportinfrastrukturen sköts av staten genom Trafikverket och av det organ som har det regionala utvecklingsarbetet. *Sverigebygget* har öppnat för ett nytt synsätt. Med växande funktionella regioner och krav på en hållbar utveckling krävs en ökad helhetssyn i samhällsplaneringen. Infrastruktur och inte minst transportinfrastrukturen har en stor betydelse för möjligheterna att bygga nya bostäder och skapa attraktiva lägen i hela landet. Vi föreslår därför ett stärkt regionalt perspektiv i samband med planering för regional utveckling, länstransportplaner och även för strategisk fysisk planering. Bostadsplanering enligt PBL ser vi fortsatt ska vara kommunernas ansvar, men regler bör kunna utformas för hur privat initiativrätt till att ta fram detaljplaner kan införas.

### **Ökat bostadsbyggande krävs**

Vi behöver bygga mera, kostnadseffektivare och snabbare än idag. I städerna krävs förtätning och byggnation på höjden för att klara behovet, i mindre tätorter och på landsbygden behövs fler regelförenklningar. I stora delar av landet finns det områden som inte är detaljplanelagda. Här finns förutsättningar att införa andra regler än de som gäller i tätorter som gör det enklare och snabbare att bygga. Det är en frihetsreform som underlättar byggandet på landsbygden. Ett regelförenklingspaket för dessa s.k. utomplansbestämmelser bör utredas och genomföras. Generella insatser för att korta ner Länsstyrelsens handläggningstider behövs. Det är inte acceptabelt med processer som sträcker sig över flera år innan man kan sätta spaden i jorden. Länsstyrelserna har ansvaret för att väga samman de statliga intressena under planeringsprocessen och bör yttra sig tidigt, vid ett tillfälle under planeringsprocessen för att tydliggöra statens uppfattningar. Vi föreslår att en maximal handläggningstid för överklagande till länsstyrelse och domstol införs för att skynda på byggandet av bostäder.

Vi vill stärka den enskildes rätt vid prövningar av bygglov genom omvänd bevisbörda så att ansvaret ligger hos myndigheten att kunna påvisa att ett ärende strider mot lagstiftningen. Idag är fallet det omvända. Rätten att kunna överklaga ett

myndighetsbeslut är viktig och sakägarkretsen vid eventuellt överklagande ska minska till att omfatta enbart de som är direkt berörda. Handläggningen ska vara snabb, konsekvent och rättssäker och ska begränsas i tid.

De av Alliansen tillsatta utredningarna om förenklingar behöver genomföras. Strandskyddsreglerna är i många delar av landet ett hinder för byggandet. Många kommuner vittnar idag om att möjligheterna att skapa attraktivitet begränsas på grund av ett stelbent strandskydd. Att värna viktiga strandmiljöer, allemansrätten och människors tillgång till naturen är för Centerpartiet en självklarhet, men det måste också finnas en avvägning mellan bevarande och utveckling. Därför vill Centerpartiet se ett decentraliserat och närodlat strandskydd som ger kommunen större inflytande att bestämma över vilka strandområden som ska bevaras och vilka som kan bebyggas. Behov av bostäder, utveckling, jobb och verksamheter måste ges en större roll i bedömningar av begränsningar i strandskyddet. Det ska vara möjligt att bygga och bedriva verksamhet även strandnära, och möjliggöra fler områden att pekats ut som så kallade LIS-områden, Landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

### **Centerpartiet vill:**

1. Se en bred, långsiktig och blocköverskridande överenskommelse vad gäller beskattningen för att köpa, äga och sälja sin bostad.
2. Införa ett särskilt riktat bosparande för ungdomar med syfte att skapa drivkrafter för fler unga att redan vid tidig ålder sätta undan en del av skattepliktig inkomst för framtida investeringar i bostad.
3. Underlätta för bostadsköp genom att erbjuda möjlighet att reducera kravet på kontantinsats, förutsatt att man i motsvarande mån ökar amorteringsgraden på sitt bolån.
4. Ge uppdrag i ägardirektiv till statliga företag att inventera sina markinnehav och lokaler, för att öka möjligheterna till fler bostäder.
5. Fortsätta med nationella regelförenklingar och genomföra en försöksverksamhet där kommuner tillåts pröva möjligheter att förkorta, förändra och förenkla plan- och bygglovsprocesserna, samt införa enklare regler för byggande utanför detaljplanelagt område.
6. Stärka den sökandes rätt genom omvänd bevisbörda, så att ansvaret ligger hos myndigheten att kunna påvisa att ett ärende strider mot lagstiftningen.
7. Handläggningstiderna vid överklagande ska begränsas i tid.
8. Stärka samverkan mellan kommuner, regioner och landsting i samhällsplaneringen, bl.a. genom att planeringen av infrastruktur och bostäder sker parallellt och i dialog mellan stat, region, kommuner och näringsliv.
9. Succesivt införa en friare hyressättning med starkare koppling till bostäders marknadsvärde och anpassat till bostadsmarknadens tillväxt men med ett starkt besittningsskydd för hyresgästen.

10. Avskaffa Hyresgästföreningens vetorätt vid presumtionsförhandlingar. Hyror som bestämts genom presumtionsavtal ska påverka hyresnivåerna i andra nyproducerade lägenheter.
11. Hitta lösningar för att stödja hushåll med svag ekonomi att efterfråga bostäder genom en översyn av de stödsystem som idag finns för svaga bostadskonsumenter. Samt ge kommunerna möjlighet att använda sina bostadsbolag för att få fram fler student- och äldreboenden.
12. Med bibehållet kommunalt ansvar för översiktsplanering, planbeslut och bostadsförsörjning utreda hur regler kan utformas om privat initiativrätt när detaljplaner ska tas fram.
13. Tydligt framhäva landsbygdens och småortens fördelar för boende och samtidigt se det ömsesidiga beroende som finns mellan stad och land.
14. Att bygg- och anläggningsstandarden (SIS eurokoder) som myndigheten hänvisar till i sina regelverk, föreskrifter och allmänna råd ska vara fritt tillgängliga för alla.
15. Underlätta för kommuner att göra förändringar i en detaljplan sedan genomförandetiden gått ut, i syfte att öka tillgänglighet till bostäder.