

Allmännyttans byggagenda

Lösningar för ett resurseffektivt
och uthålligt byggande

Nu måste vi tänka nytt!

Det är tuffare tider än på många år i bostadsbranschen. Därför är det viktigare än någonsin att kostnadsutvecklingen kan vändas för att möta behovet av både ombyggnad och nya bostäder.

Det minskade trycket på bostadsmarknaden kommer att vända eftersom det finns ett underliggande behov av nya bostäder. Kostnaden för att bygga bostäder har legat långt över inflationen i över två decennier. Det har förstärkts ytterligare av de senaste årens höga inflation och kostnadskris. Att få till ett trendbrott i kostnadsutvecklingen är helt nödvändigt för att kunna erbjuda fler en nybyggd eller nyrenoverad bostad. Bostadsförsörjning är en överlevnadsfråga för många svenska städer. Då behöver vi tänka nytt och ifrågasätta gamla sanningar och mönster.

Byggherrrådet har funnits i många år. Vi arbetar för att åstadkomma bättre förutsättningar för byggandet. Rådet består av representanter från bolag som investerar och har stor erfarenhet av både byggnation, renovering och stadsplanering. Såväl kommunägda som privata bolag är representerade men alla är medlemmar i Sveriges Allmännyttan.

Den första byggagendan togs fram 2018 och en uppdaterad version publicerades 2021. För att bredda perspektiven i arbetet inför denna utgåva har även experter i hållbarhet, bygg och fastighetsförvaltning från bolagen deltagit i arbetet. Det har varit mycket fokus på nyproduktion de senaste åren. Den här gången har rådet landat i att även renoveringsfrågan behöver ges ett större utrymme. Det finns stora utmaningar: det svenska bostadsbeståndet behöver både uppgraderas till modern standard och samtidigt bidra till klimatomställningen och ett långsiktigt hållbart samhälle.

Många av de frågor rådet diskuterat genom åren finns kvar. Det är svårt att få till förändringar. Även om det är svårt och tar tid är det helt avgörande att vi klarar av att vara uthålliga i de viktigaste frågorna. Vi pratar därför fortfarande om förändringar kring LOU, utformning av detaljplaner, typgodkända hus och effektivare processer. Frågor som blivit tydligare i den här agendan är hållbarhetsfrågan, moms på bostäder och förutsättningarna för renovering – samt att vi själva gärna tar på oss egna åtaganden för att bidra till hela samhällsbyggnadsprocessen och bostadsförsörjningen.

Byggandet behöver bli mer resurseffektivt och uthålligt. Om vi med gemensamma krafter klarar att genomföra de reformer som föreslås i agendan kommer det att få en mycket positiv påverkan på möjligheterna att få fram fler prisvärda och hållbara bostäder.

September 2024

*Fredrik Törnqvist
ordförande Byggherrrådet vid Sveriges Allmännyttan samt vd Stångåstaden*

Innehåll

Förord	2
Lösningar för ett resurseffektivt och uthålligt byggande	4
Därför krävs en förändring	5
Agenda för att få det att hända.....	5
4 uppmaningar till riksdag & regering	6
1. Lagen om offentlig upphandling ska inte gälla för allmännyttan.....	7
2. Sluta blocka effektivt byggande	9
3. Fixa bättre ekonomi för energirenoveringar	11
4. Låt oss slippa onödiga överklaganden	13
4 förslag till kommunerna	15
1. Gör detaljplanerna flexibla	16
2. Skippa detaljer i detaljplaner	18
3. Korta tiden för beslut.....	20
4. Släpp byggbar mark i alla tider	22
4 löften från allmännyttan	24
1. Vi ska agera draglok i planprocesserna	25
2. Vi ska utveckla industriellt byggande	27
3. Vi ska gå före i den gröna omställningen	29
4. Vi ska vara branschledande byggaktörer	32
Fundament för en långsiktigt hållbar bostadsmarknad	34
Höjda bostadsbidrag i stället för socialbostäder.....	34
Balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformer	35
Låg moms på hyran kan sänka kostnaderna	35
En grön omställning för hållbar lönsamhet	36
Sveriges Allmännyttas byggherråd	37
Om byggagendan.....	38
Referenslista	39

Lösningar för ett resurseffektivt och uthålligt byggande

Bostäder behöver byggas kontinuerligt i alla konjunkturer. De bostäder som byggs ska bidra till att skapa ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbart samhälle. De befintliga bostäderna behöver bevaras och underhållas – behovet av att cirkulärt renovera och energieffektivisera för framtiden är stort. Byggandet måste därför bli mer resurseffektivt och uthålligt.

Ett mer uthålligt och resurseffektivt byggande ställer krav på att bostadsföretagen har förmåga att både investera i nya bostäder och att rusta upp befintliga bostadsområden. Förutsägbara och konsekventa processer och krav hos både myndigheter och kommuner är avgörande för byggaktörer som verkar på en konkurrensutsatt marknad.

Allmännyttans byggagenda innehåller därför



uppmaningar till riksdag & regering

Riksdag och regering behöver ändra lagar och stöd behöver införas för att skapa konsekventa och förutsägbara förutsättningar för byggandet.



förslag till kommunerna

Genom gemensamma arbetssätt, tydlig målsättning och förenklade processer kan kommunerna skapa konsekventa och förutsägbara förutsättningar för byggandet.



löften från allmännyttan

Sveriges Allmännytta och de 322 medlemsföretagen ska genom ökad kunskap och samverkan bidra till att skapa nya bostäder som är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbara.

Därför krävs en förändring

För att kunna möta dagens efterfrågan på rimligt prissatta och hållbara hyresrätter måste bostadsföretagen kunna bygga nya bostäder och rusta upp befintligt bestånd till lägre kostnader och mer resurseffektivt än i dag. Bostaden är nödvändig för att individen ska kunna delta fullt ut i samhällslivet. Det får därmed stora konsekvenser om bostadsmarknaden inte fungerar. Därför måste staten och kommunerna ge branschen bättre förutsättningar för att bygga dessa goda bostäder.

Byggandet ska skapa hållbara bostäder som så många som möjligt har råd att bo i och dessutom ge goda livsmiljöer. Men skenande byggkostnader, inflation och stigande räntor gör det i nuläget omöjligt att bygga och renovera till en rimlig hyra.

Omvärlden ställer också nya tuffa krav på samhällsbyggandet. Byggandet måste anpassas mot mer klimatneutrala krav, energieffektiviseringar och ta hänsyn till klimatanpassningar av hus och bostadsområden.

Nya krav från omvärlden ställer nya krav på bostadsföretagen. Kraven blir också alltmer komplexa och alla lösningar är i dag inte på plats. För att samhällsbyggandet ska bli klimat neutralt krävs nya tekniska lösningar, arbetssätt och samverkan mellan aktörer på en ny nivå.

Agenda för att få det att hända

Medlemsföretagen i Sveriges Allmännytta är redo att dra sitt strå till stacken för att få en bättre bostadsmarknad genom att bygga nya goda bostäder och vara en drivande kraft i utvecklingen och upprustningen av områden och bostadsbestånd. Men för att det ska kunna bli verklighet behöver politikerna på nationell nivå agera.

Politiken som förs, både i respektive kommun och på riksnivå, utmynnar i lagstiftning och ekonomiska styrmedel som sätter ramarna för kommunernas arbete och byggandet i stort. De regelverk som kommunerna har att tillämpa vid planering, markanvisning och bygglovsprövning skapar förutsättningar för ett hållbart byggande. Kommunerna har ett ansvar för bostadsförsörjningen, men hur kommunen agerar påverkas av de finansiella förutsättningar som gäller och de prioriteringar som görs.

God samverkan mellan byggaktörer och kommuner är också en viktig faktor för ett bättre samhällsbyggande. Dock skiljer sig förhållanden och förutsättningar för detta åt mellan olika kommuner. Tolkning och tillämpning av lagar och regler, arbetssätt och interna processer i kommunerna har stor påverkan på byggandet. Bättre förutsättningar i alla kommuner är grundläggande för ett bättre byggande.

4 uppmaningar till riksdag & regering

Det är politiska beslut i riksdag och regering som skapar förutsättningar för byggandet. Lagar och ekonomiska styrmedel påverkar hur många och vilka bostäder som byggs och renoveras. Även planering av byggande, investeringsbeslut och arbetssätt påverkas. En del av lösningen för ett resurseffektivt och hållbart byggande ligger därför hos politikerna.



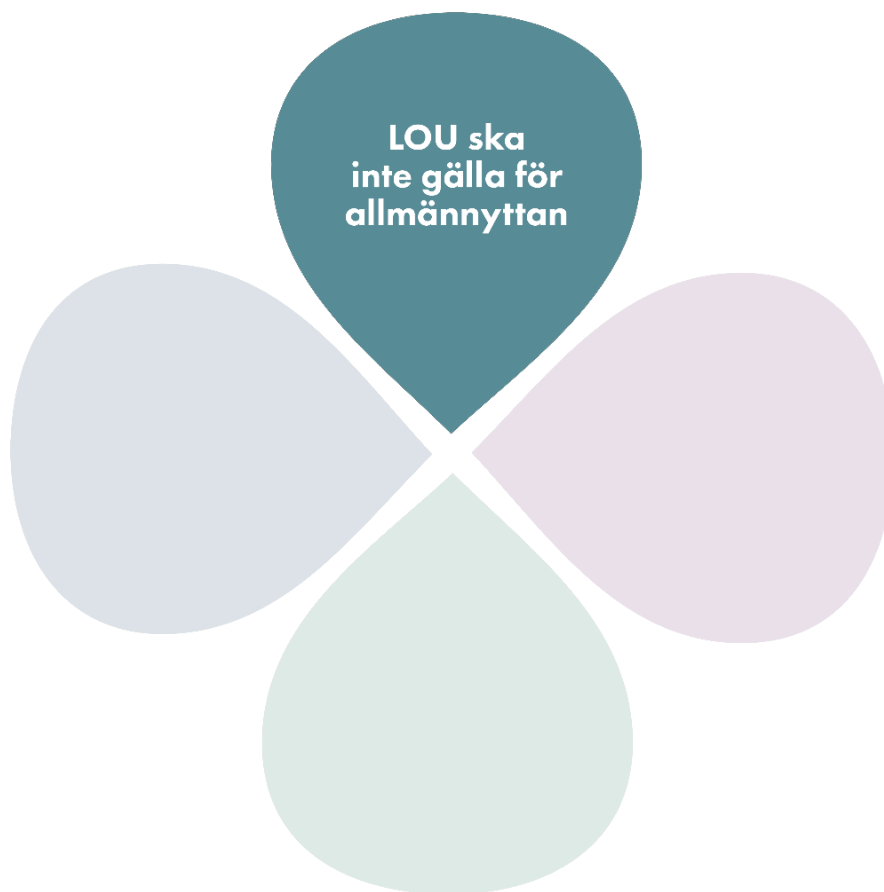
1. Lagen om offentlig upphandling ska inte gälla för allmännyttan

Uppmaning och förslag till lösning:

- ❖ *Ändra lagen om offentlig upphandling (LOU) så att det blir tydligt att allmännyttiga bostadsföretag inte omfattas av lagen.*

Allmännyttiga bostadsföretag måste i dag följa striktare regler vid upphandling av byggprojekt och renoveringsarbeten än privata bostadsbolag eftersom lagen om offentlig upphandling (LOU) gäller för allmännyttiga bostadsföretag. Det påverkar allmännyttans förutsättningar att bygga och renovera bostäder. I praktiken är konsekvenserna högre byggkostnader och längre byggtid.

Enligt Upphandlingsmyndigheten motiveras de striktare reglerna för upphandling i LOU av att inköpen finansieras av skattemedel. Men allmännyttiga bostadsbolags kostnader för att bygga och renovera täcks av hyresintäkter, inte skattemedel. Allmännyttiga bostadsföretag verkar affärsmässigt på en konkurrensutsatt marknad, precis som privata bostadsföretag. LOU ska därför inte gälla för allmännyttan.



Så fungerar det i dag

Det har konstaterats att allmännyttiga bostadsföretag har en ekonomisk nackdel av att bolagen omfattas av LOU.¹ Erfarenheter har visat att LOU gör det cirka 10 procent dyrare att bygga.

Allmännyttiga bostadsföretags upphandlingar kan överprövas av en leverantör. Det innebär oftast att upphandlingen står stilla en längre tid. Detta beror på att den vinnande anbudsgivaren och det upphandlande företaget i regel inte får ingå avtal innan handläggningen i samtliga domstolsinstanser är avslutad och frågan om överprövning slutligen är avgjord.

Allmännyttiga bostadsföretag kan heller inte undgå en överprövning genom att utföra en upphandling korrekt enligt lagen. Även när ett allmännyttigt bostadsföretag utfört en upphandling korrekt och får rätt i domstol medför en överprövning att byggandet fördröjs.

Så borde det vara

Allmännyttiga bostadsföretag behöver få bättre förutsättningar för att bygga och renovera bostäder. För att det ska bli möjligt måste LOU ändras att det tydligt framgår att allmännyttiga bostadsföretag inte omfattas av lagen.²

Allmännyttan gör seriösa upphandlingar – även utan LOU

Allmännyttiga bostadsföretag är erfarna och kunniga upphandlare. Det visar utfallet av domstolsprövningarna av bolagens upphandlingar. Domstolen bedömer oftast att det allmännyttiga bostadsbolaget har gjort upphandlingen rätt och levt upp till kraven i LOU.

Allmännyttiga bostadsföretags verksamhet är reglerad i flera lagar än LOU. Kommunernas interna styrning av inköp gäller för allmännyttiga bostadsföretag oavsett om företagen behöver tillämpa LOU eller inte. Dessutom lyder bolagen under offentlighetsprincipen, vilket gör det möjligt att granska bolagens upphandlingar.

Även när LOU inte längre gäller allmännyttiga bostadsföretag kommer arbetet med upphandlingar att fortsätta bedrivas seriöst och ske på i princip samma sätt som i dag. Den stora skillnaden är att företagen kan fokusera på den bästa affären i stället för att upphandla så formaliasäkert som möjligt. Det kommer att ge allmännyttan bättre förutsättningar att bygga och renovera, med lägre kostnader och snabbare processer.

¹ Utredningen om bättre konkurrens i bostadsbyggandet betänkande *Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet* (SOU 2020:75).

² Utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning föreslog i betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad* (SOU 2022:14) att allmännyttiga bostadsbolag inte ska omfattas av LOU för att ge bolagen bättre förutsättningar för nyproduktion och renoverings- och underhållsarbeten.

2. Sluta blocka effektivt byggande

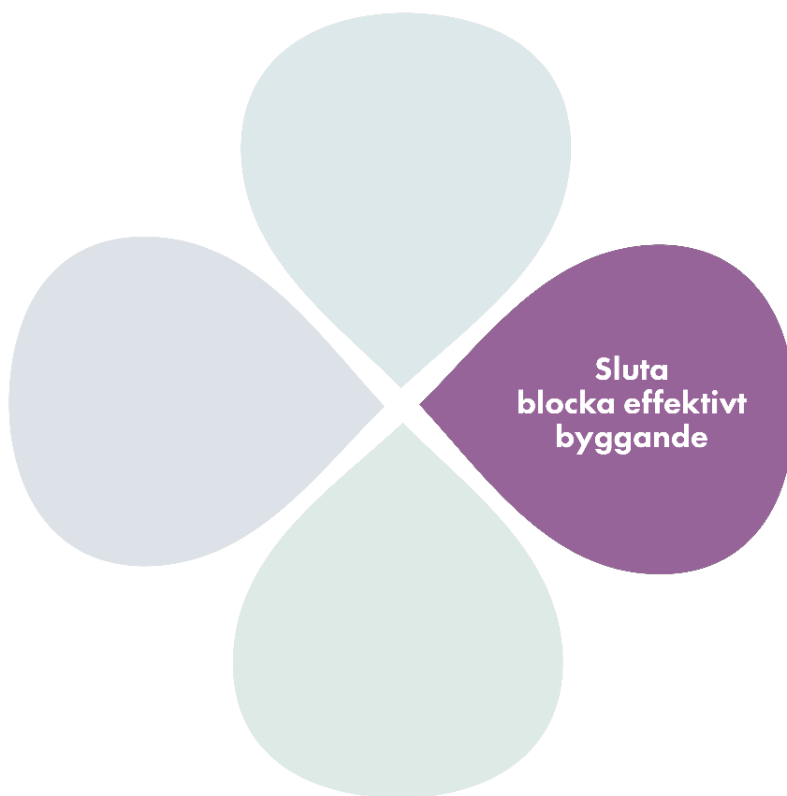
Uppmaning och förslag till lösning:

- ❖ *Gör det möjligt att få en byggteknisk lösning godkänd på statlig nivå, som kommuner sedan måste godta i bygglov.*
- ❖ *Gör det möjligt för kommuner att ge bygglov för flerbostadshus som avviker från detaljplan om de byggs med en statligt godkänd lösning.*

Effektivt byggande handlar om industrialiserade processer, där samma tekniska byggnadskonstruktioner kan upprepas. I dag kan byggandet av flerbostadshus baserade på industrialiserade element inte nå sin fulla potential. Utvecklingen hindras ofta av att kommuner tolkar kraven i byggreglerna på olika sätt. Olika krav på utformning i detaljplaner kan också sätta stopp.

En byggaktör kan i dag nekas bygglov för en byggnad i en kommun, medan samma byggnad beviljas bygglov i en annan kommun. Det beror på att kommuner i vissa fall tolkar och tillämpar de tekniska kraven i byggreglerna olika. Planmonopolet kan också leda till att kommunerna gör olika bedömningar under handläggningen, vilket försvårar en industriell produktion.

En detaljplan med detaljerade krav, till exempel krav på takfotens vinkel, kan sätta stopp för byggandet. Detta även när det finns mark som är lämplig att bygga på och även när kommunen har gett ägardirektiv om att det allmännyttiga bostadsbolaget ska öka byggtakten och bygga fler bostäder på kort tid.



Så fungerar det i dag

En förutsättning för att effektivt byggande ska kunna utvecklas är att byggreglerna är enhetliga och gäller på samma sätt över hela landet. Det är därför viktigt att det finns system som säkerställer detta i plan- och bygglagen. Detta saknas i dag, vilket hämmar utvecklingen.

Så borde det vara

En byggherre behöver kunna få en byggteknisk lösning prövad och godkänd på statlig nivå. Därefter ska byggherren kunna använda sig av godkännandet i byggprocessen hos kommunen. Detta skulle säkerställa att de tekniska kraven i byggreglerna tolkas och tillämpas på ett förutsebart och enhetligt sätt. En kommun ska inte pröva om de tekniska kraven är uppfyllda om det finns ett godkännande. Detta skulle göra kommunernas handläggning mer effektiv, samtidigt som byggbranschen kan satsa på att utveckla ett effektivt industrialiserat byggande.

Det behöver också bli möjligt för en kommun att ge bygglov för ett seriebyggt flerbostadshus även i fall där det avviker från detaljplanen. I dagsläget är kommunerna begränsade till att neka bygglov, alternativt att göra en detaljplaneändring. En möjlighet till undantag skulle här medföra en väsentlig förenkling. Det skulle också göra att standardiseringen kan öka och utvecklas, vilket bara är av godo för samhällsutvecklingen.

Standardisering kan förenkla upphandlingsprocessen för bostadsbolagen och skapa större konkurrens. Om seriebyggda flerbostadshus kan godkännas trots att de avviker från detaljplanen ökar flexibiliteten och därmed möjligheten att använda sig av dem.



Här pågår industrialiserat byggande – 78 lägenheter i Allmännyttans Kombohus Bo Punkt byggs i Bergshamra utanför Stockholm. Byggherre: bostadsstiftelsen Signalisten.

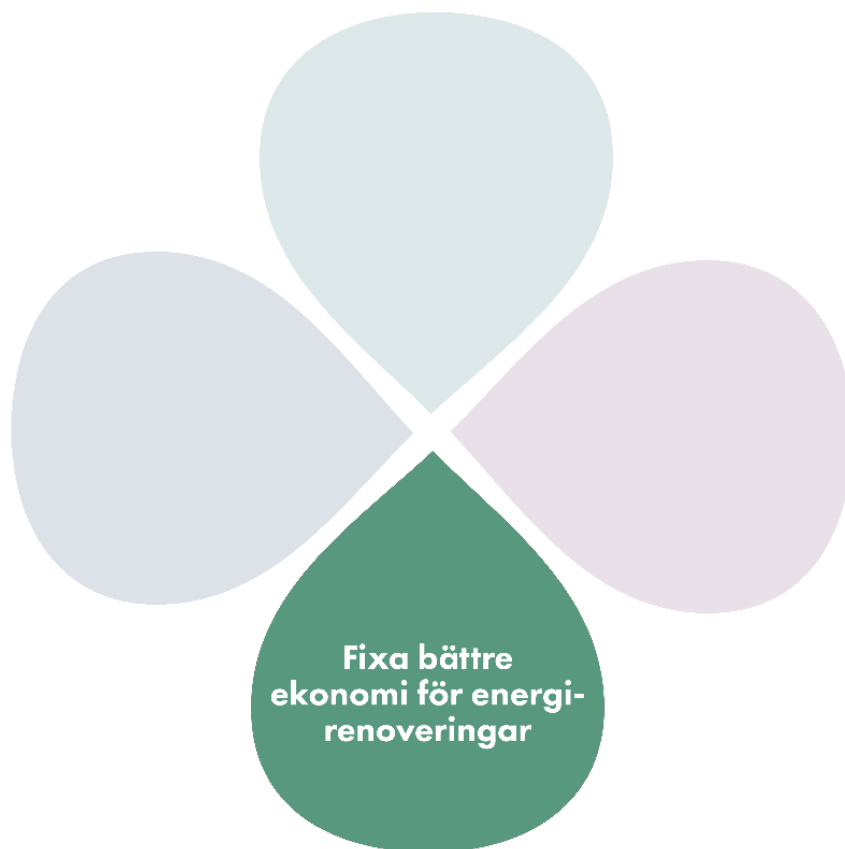
3. Fixa bättre ekonomi för energirenoweringar

Uppmaning och förslag till lösning:

- ❖ *Inför skattemässigt avdragsgilla avsättningar för energirenoweringar.*
- ❖ *Rabattera fastighetsavgiften för energieffektiva byggnader.*
- ❖ *Tillsätt en utredning för att se över bruksvärde-systemets tillämpning så att åtgärder som stödjer klimatomställningen kan ge en högre hyra.*

Det behöver införas ekonomiskt stöd för aktörer som renoverar byggnader för att minska energianvändningen och uppnå klimatmålen. Energieffektivisering av byggnader, där hyresrätter är en viktig pusselbit, kan minska klimatpåverkan om det görs på rätt sätt.

EU har konkretiserat de föreslagna kraven på energieffektivisering och förbättring av byggnaders energiprestanda, vilket kommer att påverka fastighetsägare ekonomiskt genom ökade renoveringskrav. Energieffektiviseringsåtgärder behöver dock samordnas med övriga renoveringsinsatser för att undvika att kostnaderna blir så höga att de blir svåra att hantera och att klimatavtrycket blir för stort. En holistisk strategi är avgörande för att säkerställa att hållbara renoveringar integreras sömlöst och effektivt för att möta både ekonomiska och miljömässiga mål.



Så fungerar det i dag – och så borde det vara

En konsekvensanalys från Sveriges Allmännyttan visar att EU:s kommande energirenoveringskrav kan medföra en sammanlagd nota på 565 miljarder kronor för de allmännyttiga medlemsföretagen.³

Kostnaderna för klimatomställningen och energieffektiviseringen kan inte bäras ensidigt av bostadsföretagen och hyresgästerna. Utvecklingen mot ett mer energieffektivt byggnadsbestånd behöver uppmuntras. Fastighetsägare som energieffektiviserar sina byggnader ska belönas ekonomiskt och bör därför få en rabatterad fastighetsavgift när byggnaden har renoverats och energieffektiviserats.

Dagens skattelagstiftning gör det svårare att spara för framtida renoveringsbehov. Om skattemässigt avdragsgilla avsättningar införs blir det möjligt för fastighetsägare att spara ihop medel till kommande energirenoveringar och underhåll. Det skulle i sin tur innebära att hyreshöjningarna kan hållas nere när det är dags för renovering.

Exempel: Nytt kök ger ersättning – men inte ett renoverat kök

I dag tar bruksvärdessystemet inte tillräcklig hänsyn till kostnaderna för varsam och klimatsmart renovering. En fastighetsägare får inte ersättning för att renovera ett kök, men om köket i stället byts ut anses bruksvärdet ha ökat och hyran kan höjas.



Tillämpningen av bruksvärdessystemet medför att fastighetsägare vid en renovering i regel endast kan höja hyran om köket byts ut – inte om köksdelarna återbrukas.

³ Kommande energirenoveringskrav – en konsekvensanalys från Sveriges Allmännyttan (rapport 2024)

4. Låt oss slippa onödiga överklaganden

Uppmaning och förslag till lösning:

- ❖ *En detaljplan som följer kommunens beslutade översiktsplan ska endast kunna överklagas i en instans.*
- ❖ *Bygglov som beviljas enligt gällande detaljplan ska inte kunna överklagas under planens genomförandetid om bygglovet är i enlighet med detaljplanen.*

Det finns ett stort behov av att effektivisera plan- och bygglovsprocesserna. Överklaganden av detaljplaner och bygglov bidrar till längre handläggningstider. Många detaljplaner överklagas i dag, men få överklaganden leder till att detaljplanen ändras. Överklagandeprocessen försenar därför ofta byggstarten utan att prövningen tillför något värde för samhällsplaneringen.

Överklagandeprocesser gör det också svårt för fastighetsägare att klara av den utlovade inflyttningstiden för blivande hyresgäster. Ofta är de villkorade med vite. Förseningar kan därför få mycket stora ekonomiska konsekvenser för ett fastighetsprojekt.



Så fungerar det i dag

Syftet med detaljplanering är att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en lagreglerad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Möjligheten till inflytande och påverkan på en detaljplan är därför omfattande. En fråga som det är möjligt att påverka under detaljplaneprocessen bör inte kunna användas som grund för en överklagan.

Så borde det vara

För att byggandet ska bli mer effektivt behöver möjligheten att överklaga detaljplaner och bygglov förändras. Med färre överklaganden kan ledtiderna kortas. Möjligheten att överklaga detaljplaner och bygglov ska finnas i de situationer där det är motiverat. Överklagande av en detaljplan ska handla om ifall en plan har tagits fram på ett korrekt sätt.

Många överklaganden avser detaljer i den plan som överklagas. En annan ordning skulle göra överklagandeprocessen mer effektiv och på så sätt effektivisera byggandet.



4 förslag till kommuner

Kommunerna har en nyckelroll i arbetet att göra byggandet mer resurseffektivt och uthålligt. Kommuner, som i kombination med planmonopol också har ett betydande markinnehav, har en avgörande roll i samhällsutvecklingen och stor påverkan på bostadsmarknaden. Ett planmonopol som slutligen avgör om och under vilka förutsättningar bostadsbyggnation tillåts är ett kraftfullt verktyg och maktmedel. Kommunernas arbetssätt, processer och krav påverkar förutsättningarna för byggandet. En del av lösningen för ett resurseffektivt och uthålligt byggande kommer därför från kommunerna.



1. Gör detaljplanerna flexibla

Förslag till lösning:

- ❖ *Gör detaljplanerna flexibla genom att möjliggöra flera olika planbenämningar på samma yta, till exempel bostäder, centrumverksamhet, lokaler och kontor.*
- ❖ *Skapa tillit mellan de olika aktörerna i detaljplaneprocessen.*
- ❖ *Möjliggör avvikelser från byggnormer vid konverteringar, till exempel från kontor till bostad.*

Ett uthålligt och hållbart bostadsbyggande behöver rätt förutsättningar i översiktsplaner och detaljplaner. Ju mer flexibel en detaljplan är, desto lättare är det för fastighetsutvecklare och byggaktörer att se möjligheterna till byggande. Kommuner som ser till att detaljplanerna som tas fram är flexibla vinner många fördelar när det kommer till bostadsförsörjning och samhällsplanering. För byggaktörer innebär flexibla detaljplaner oftast ett mindre krävande byggande, både tids- och resursmässigt. Med flexibla detaljplaner skapar kommuner förutsättningar för ett kontinuerligt hållbart bostadsbyggande.



Så borde det vara

En kommun kan planera mark- och vattenanvändningen på ett överskådligt sätt genom en flexibel detaljplan. En flexibel detaljplan ställer färre krav på förarbete och utredningar. På så sätt kan kommunen se till att skapa en god planberedskap genom flexibla detaljplaner.

För kommuner kan flexibla detaljplaner vara en investering eftersom dessa planer oftast grundas på ett gediget planeringsunderlag och därför kan ha en lång aktualitet. Tillåtande planer kan exempelvis handla om att möjliggöra flera olika användningsområden på samma yta (till exempel kontor och bostäder).

Flexibla detaljplaner blir möjliga när det finns en hög grad av tillit mellan de olika aktörer som är del av en detaljplaneprocess.



Tillåtande detaljplaner möjliggör flera användningsområden på samma yta.

2. Skippa detaljer i detaljplaner

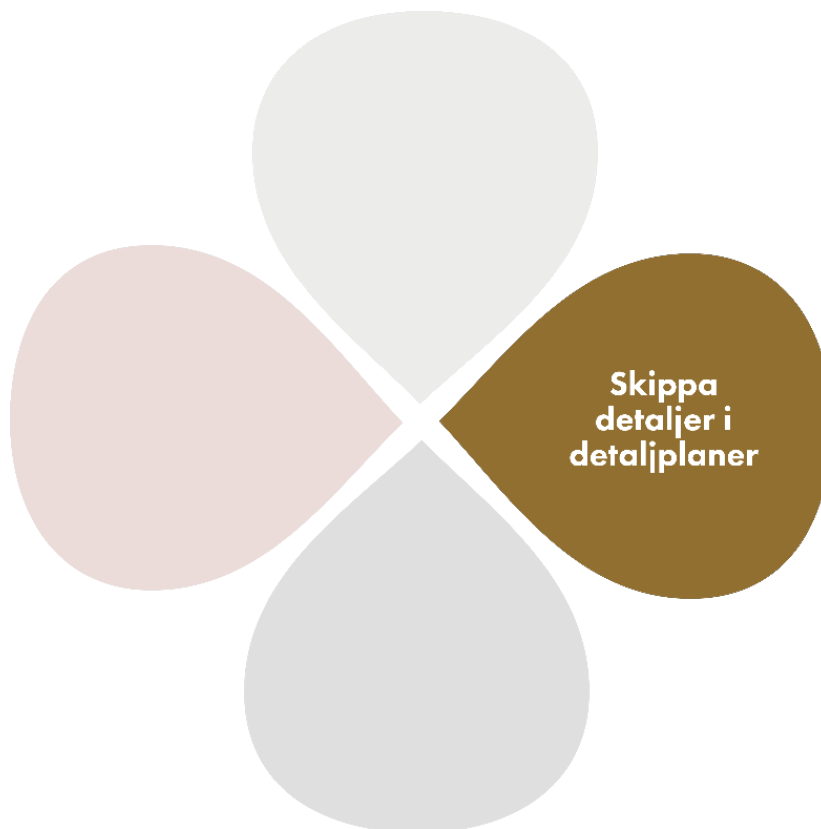
Förslag till lösning:

- ❖ *Inför krav på att innehåll i detaljplaner ges i kvadratmetrar boarea.*
- ❖ *Alla detaljplaneförslag bör genomgå en intern prövning inför beslut med frågeställningen: Behövs alla detaljer?*
- ❖ *Inför ett transparent arbetssätt där det från början framgår vilka övergripande krav som kommer att ställas.*

En detaljplan får inte vara mer detaljerad än vad syftet med planen är. Det anges i plan- och bygglagen. Detaljplaner med fler detaljer reglerade än nödvändigt medför problem och hinder för bostadsbyggandet.

Överdrivet detaljerade detaljplaner kan begränsa flexibiliteten i byggprocessen och kan därmed bli fördyrande – till exempel genom att förhindra anpassningar till förändrade materialkostnader eller nya byggmetoder som blivit billigare, eller där nya produktionsmetoder utvecklats.

En detaljerad detaljplan kan exempelvis göra det omöjligt att ändra vinklar på takfoten eller sätta in en tjockare stomme eftersom det gör att byggnaden inte längre ryms inom den tillåtna byggarealen. Alltför detaljerade detaljplaner begränsar ett effektivt industriellt byggande.



Så fungerar det i dag

Kommuner som är angelägna om att öppna upp för byggande ser regleringen och detaljgraden i detaljplaner utifrån flera perspektiv, även utifrån en fastighetsutvecklarens perspektiv. Varje detalj i en detaljplan utgör ett krav – ett krav som medför byggkostnader.

Det är inte enbart byggaktörer och fastighetsutvecklare som drabbas av negativa konsekvenser av detaljerade detaljplaner. Kommuner drabbas också eftersom detaljerade detaljplaner oftast inte håller över tid. Detaljplanen kan behöva ändras och om ingen byggaktör är villig att ta på sig kostnaden kan kommunen behöva stå för den. Detaljerade detaljplaner ger därför kommuner en sämre planberedskap.

Så borde det vara

Kommuner som skapar förutsättningar för hållbart bostadsbyggande ser till att hålla onödigt detaljerade krav borta från detaljplanerna. I stället har kommunerna tillit till fastighetsutvecklare och byggaktörers kunnande och ambition att utveckla det hållbara bostadsbyggandet. Genom ett transparent arbets sätt där de övergripande kraven är tydliga redan från början av planarbetet kan en alltför detaljerad reglering undvikas.

Innehåll i planen ska ges i kvadratmeter boarea. Arbets sätt där det finns en funktion med intern prövning av varje krav i en plan säkerställer att planen inte innehåller onödigt detaljerade krav.



En alltför detaljerad detaljplan kan göra det omöjligt att ändra vinklar på takfoten.

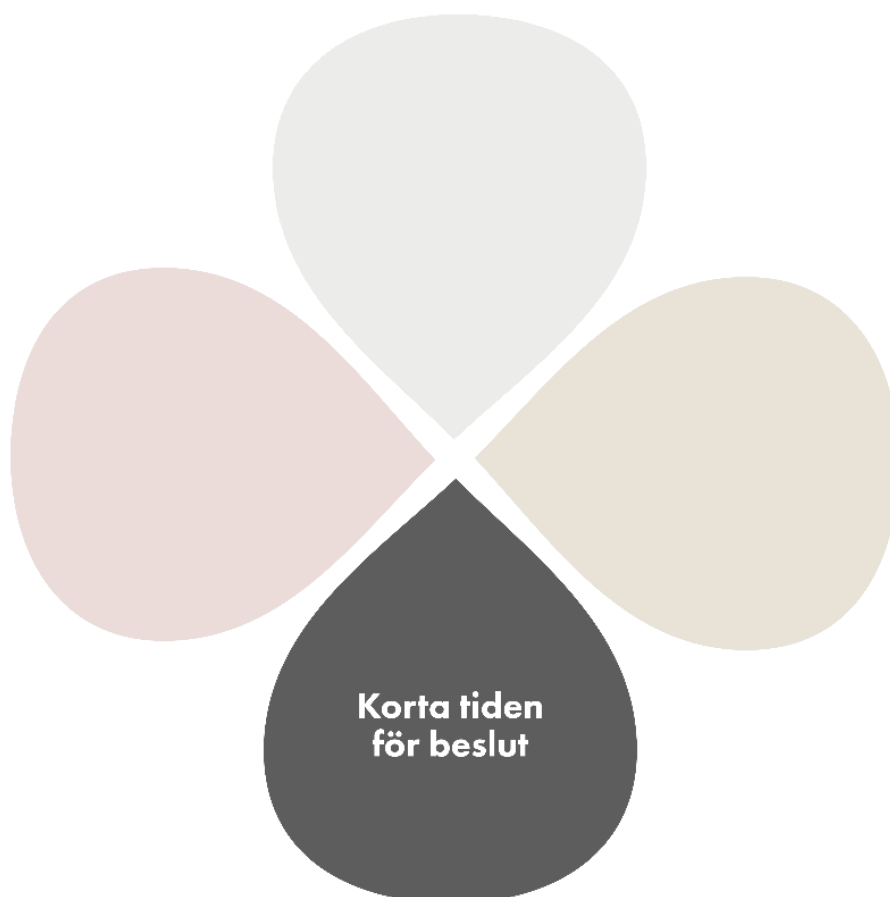
3. Korta tiden för beslut

Förslag till lösning:

- ❖ *Låt kommunfullmäktige fatta beslut om en maxtid för framtagande av detaljplaner.*
- ❖ *Påbörja bygglovsarbetet parallellt med detaljplaneprocessen, om sökanden önskar det.*
- ❖ *Inför effektiva beslutsordningar och delegationsordningar. Bordlägg inte ärenden i onödan.*

En kommun kan fatta egna beslut om hur lång tid ett planarbete får ta och vidta åtgärder om tiden inte hålls. I dag finns dock inga incitament för att hålla tiden. Det finns inte heller någon tid att mäta mot, alltså hur lång tid det bör ta. Det gäller för alla som är involverade i processen, från handläggare till politiker, som ska godkänna en plan.

En kommun kan se till att delegationsordningar och beslutsordningar möjliggör en snabb och effektiv handläggning. När det är möjligt ska bygglovsarbetet kunna påbörjas och ske parallellt med detaljplanearbetet.



Så fungerar det i dag

Det kommunala självstyret, som regleras i kommunallagen och plan- och bygglagen, ger kommunerna stora möjligheter att påverka bebyggelseutvecklingen. Om arbetssätt och tillämpningen av spelregler skiljer sig åt mellan olika kommuner blir det svårt för byggherrar att dra nytta av erfarenheter och kunskap från processen i andra kommuner.

Ledtiderna för ett ärende hos byggnadsnämnden kan vara mycket långa. I många kommuner ska ett tjänsteärende vara klart flera veckor före ett nämndmöte. Den tiden borde kunna kortas.

Så borde det vara

Kommunerna arbetar olika med delegationsordningar. Stora delar av detaljplanerna kan delegeras till byggnadsnämnden och behöver därför inte gå vidare till kommunfullmäktige. Det kan spara många månaders ledtid. Vissa har delegerat bygglov till handläggare. Bara bygglov som föreslås ges avslag tas då upp till byggnadsnämnden. Beslut angående exploatering kan delegeras via beloppsgränser.

De politiska ledningarna i kommunerna behöver också i större utsträckning sätta mål och sedan följa upp målen. Ett exempel är att ta ett beslut om maxtid för framtagandet av en detaljplan. Alla planer som tar längre tid än vad som har beslutats kan rapporteras och särskilt följas upp. Det krävs ett enkelt beslut i kommunfullmäktige eller i nämnden för att införa ett beslut om maxtid samt uppföljning av om maxtiden faktiskt hölls.



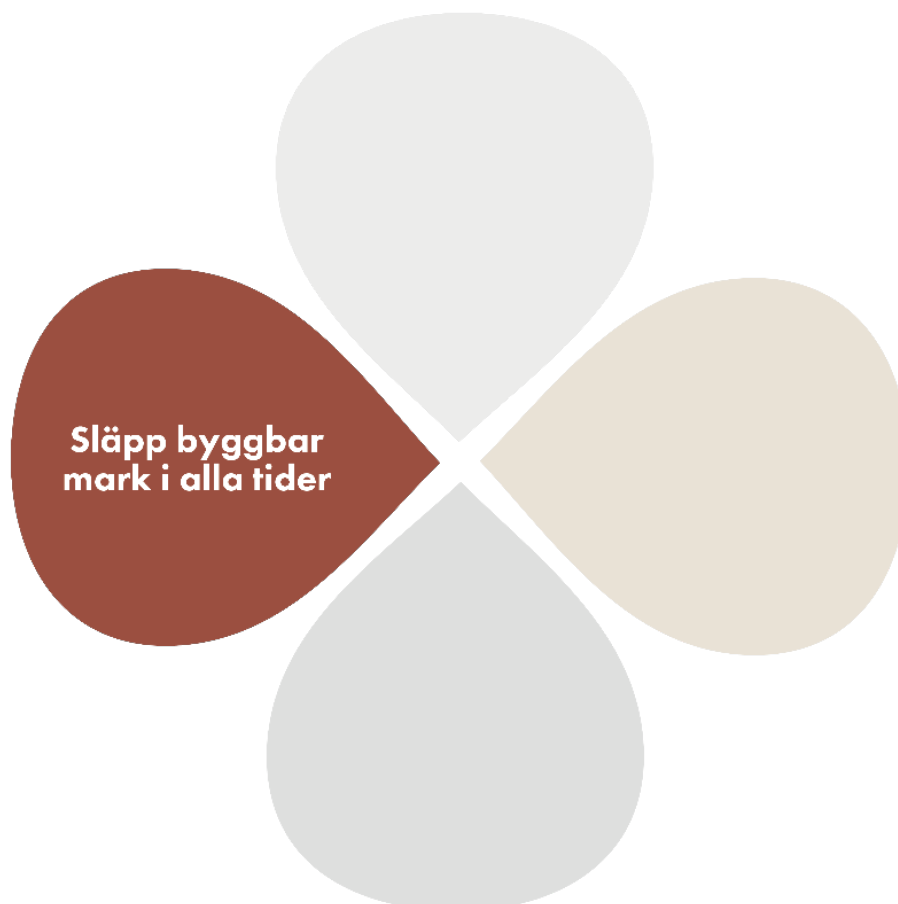
4. Släpp byggbar mark i alla tider

Förslag till förändring:

- ❖ *Tillgängliggör byggbar mark för bostäder kontinuerligt – oavsett konjunktur.*
- ❖ *Säkerställ byggbar mark genom att förbereda infrastruktur i tid.*

Kommuner skapar förutsättningar för ett kontinuerligt och hållbart bostadsbyggande genom att bedriva en aktiv markpolitik. En aktiv markpolitik handlar om att ha en hög planberedskap. För att bostäder ska kunna byggas behövs tillgänglig, planlagd och byggbar mark.

Kommuner som bedriver en aktiv markpolitik ser till att varken kommunen själv som markägare, eller andra aktörer som äger mark i kommunen, kan hålla på marken. Kommunerna begränsar inte markens värde till att enbart vara en ekonomisk tillgång för kommunen. I stället ser dessa kommuner att markens värde förverkligas genom att marken planläggs och bebyggs. Markvärdet blir på så sätt en tillväxtfaktor för kommunen. Kommunerna bidrar till en jämn markförsörjning och möjliggör på så sätt ett kontinuerligt bostadsbyggande över tid.



Så fungerar det i dag

Värdet av mark hänger samman med det förväntade värdet på marken när den är bebyggd. När en idé om bostadsbyggande initieras finns det förväntningar om det framtida värdet av projektet. Det geografiska läget är centralt för markvärdet. Efterfrågan påverkas av områdets attraktivitet, läget och lokalisering i förhållande till exempelvis infrastruktur och kollektivtrafik.

Den första pusselbiten som måste vara på plats för att bostäder ska byggas är att det finns byggbar mark. Kommuner äger i många fall mark. Bostadsbyggande på kommunal mark förutsätter att kommunen har en vilja att planlägga och bebygga marken. Det måste också finnas en efterfrågan på marken från byggherrar. Kommunernas ambitioner för bostadsbyggande varierar. Kommuner kan ha svaga eller motstridiga incitament att planera och ge förutsättningar för ökat bostadsbyggande – dels för att bostadsbyggande för med sig ökande investeringar i annan infrastruktur och dels för att befintliga kommuninvånare kan motsätta sig bostadsbyggandet.

Det kommunala markägandet för kommuner i tillväxtregioner med höga markvärden kan utgöra ett positivt ekonomiskt incitament, eftersom planläggning och markförsäljning genererar intäkter till kommunerna.

Det är framför allt markanvisnings- och detaljplaneprocessen som påverkar utbudet av kommunal mark för bostadsbebyggelse. Bostadsbyggande på kommunal mark förutsätter att kommunen har en vilja att planlägga och bebygga marken. Det behöver också finnas en efterfrågan på marken från byggherrar.

Så borde det vara

Om byggandet ska kunna öka måste det finnas tillgänglig mark att bygga på. Kommuner som ser till att bidra till en jämn markförsörjning gör det möjligt att bygga bostäder kontinuerligt över tid.



4 löften från allmännyttan

För att uppnå ett resurseffektivt och uthålligt byggande är allmännyttan redo att ställa om och ta en ledande position. Sveriges Allmännyttas medlemsföretag är redo att driva utveckling av byggbranschen när nya hyresrätter byggs. Byggagendan innehåller fyra löften från bostadsföretagen som beskriver viktiga och prioriterade arbetssätt som ger förutsättningar för ett resurseffektivt och uthålligt byggande.



1. Vi ska agera draglok i planprocesserna

Genom att

- ❖ *skapa en tidig dialog samt arbeta tillsammans med både medborgare och kommunens handläggare för att säkerställa smidigare processer och på så sätt identifiera och åtgärda eventuella hinder eller förseningar snabbare.*
- ❖ *samarbeta och vara engagerade i planprocesserna kan vi bidra till att skapa en förståelse för projektens betydelse och fördelar för samhället. Detta kan stärka kommunens motivation att prioritera och effektivisera hanteringen av projekten.*
- ❖ *vara en pålitlig och engagerad samarbetspartner kan vi bygga tillit, vilket i sin tur kan underlätta för framtida projekt och samarbeten.*

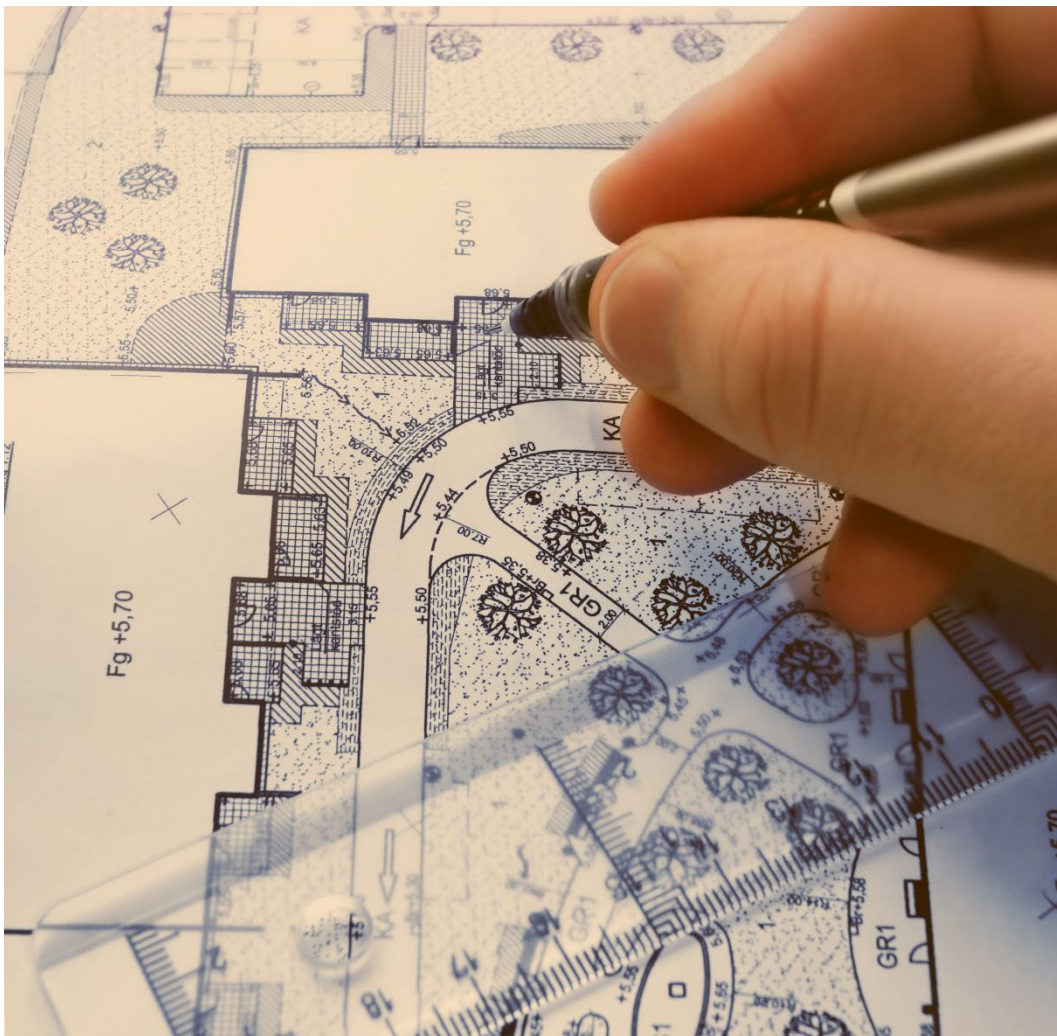
Samverkan i tidiga skeden med medborgare och kommuner skapar trygga, långsiktiga fastighetsvärden för både bostadsföretag och medborgare. Genom att agera draglok möjliggörs inte bara kortare tidsprocess från idé till byggstart, det ger också bättre kvalitet, bland annat mer effektiv hantering av utredningar.



Samverkan och dialog i tidiga skeden

För att underlätta en kontinuerlig takt i byggande och renoveringar kan fastighetsägare själva agera föregångare i planprocesserna. Ett uthålligt och hållbart bostadsbyggande behöver rätt förutsättningar i tidiga skeden såväl som i översiktsplan och detaljplaner.

Det långsiktiga resultatet av samverkan och dialog i tidiga skeden är ökad attraktivitet och trygghet i bostadsområdena, med minskad omflyttning och ökad kundnöjdhet som följd. Det bidrar även till långsiktigt starka fastighetsvärden, som gör att de ekonomiska förutsättningarna för att genomföra investeringar i områdena blir bättre och långsiktigt säkra. En god samverkan gör det också möjligt för fastighetsägare att förbättra sina underlag för rätt prioriteringar för omfattning, utformning och prioritering av åtgärder.

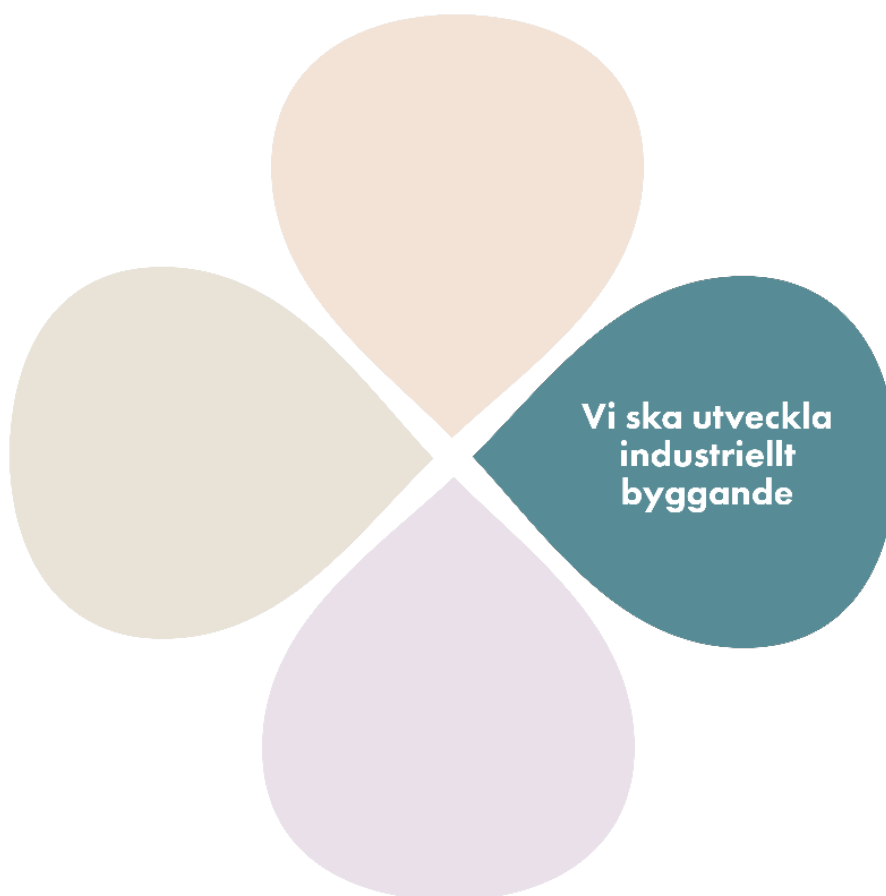


2. Vi ska utveckla industriellt byggande

Genom att

- ❖ *erbjuda ett brett utbud av olika koncept för ett industriellt bostadsbyggande, exempelvis Allmännyttans Kombohus, anpassade för olika förutsättningar, behov och preferenser, kan vi tillgodose en mångfald av krav och önskemål från marknaden.*
- ❖ *utveckla utbudet får bostadsföretag lättare att hitta hållbara, effektiva och kostnadseffektiva lösningar som passar specifika projekt och visioner.*
- ❖ *göra nya och fler upphandlingar och utöka utbudet av Allmännyttans Kombohus tar vi konceptet till nästa nivå och kan öka produktionen.*

Genom att gå samman kan bostadsföretagen ställa skarpare krav på byggtreprenörerna och få hus med bättre prestanda och lägre klimatpåverkan. Ramavtalsupphandlade lägenheter i flerbostadshus och småhus med industriella processer – där Allmännyttans Kombohus är ett uppmärksammat exempel – gör detta möjligt. Att fortsätta utveckla det industrialiserade byggandet är därför en nyckelfaktor för att få fram hållbara bostäder med rimliga hyror.



Så ska Kombohuskonceptet utvecklas

Kombohusen, som är Sveriges Allmännyttas etablerade koncept för industrialiserat byggande, ska fortsätta utvecklas genom att fler koncept av Kombohus läggs till. På så vis kan vi underlätta byggandet av varierande storlekar och upplägg och knyta till oss fler entreprenörer som kan bidra med nya idéer och lösningar.

Industrialiserat byggande kan öka byggtakten genom ett kostnadseffektivt och hållbart byggande. Tidigare analyser och rapporter om vad det kostar att bygga ett Kombohus visar på att priset blivit 20 procent lägre än annat byggande. Analyser visar också att detta medför en stor tidsbesparing, som i sin tur även blir en direkt kostnadsbesparing.

En av de stora utmaningarna med Allmännyttans Kombohus har handlat om gestaltning och platsanpassning. Detta har fått till följd att flera kommuner inte känner till de nya Kombohusens möjligheter och därmed redan tidigt i processerna väljer bort möjligheten att bygga med Kombohus.

Utvecklingen fokuseras därför på att både få in fler hus och byggsystem för medlemsföretagen att välja bland och att skapa en enkelhet vid projektutveckling och val av hus.



Kombohus Bo Lamell i Bjuv – 24 lägenheter med byggstart 2022 och inflyttning 2023. Foto: JSB



Kombohus Bo Punkt i Grebbestad, 24 lägenheter med byggstart 2022 och inflyttning 2023. Byggherre: Tanums Bostäder. Foto: JSB.



Kombohus Tetris Lamell i Kiruna. 68 lägenheter i två hus med byggstart 2022 och inflyttning 2023. Foto: Lindbäcks.

Snart 11 000 lägenheter i Allmännyttans Kombohus

Sedan idén om gemensamt upphandlade hus för allmännyttan föddes 2010 har spaden satts i marken för uppåt 11 000 lägenheter i Kombohus. Husen är spridda över hela Sverige – bostäderna kan hittas i 129 kommuner landet runt. Många av dem har byggts på platser där byggandet enligt en rapport inte skulle blivit av utan Kombohusens lägre priser och enkelhet genom ett färdigupphandlat ramavtal.⁴

Alltsedan det första ramavtalade koncepthuset – Kombohus Bas – har det blivit ytterligare sju varianter: Kombohus Plus, Kombohus City, Kombohus Kvarter, Kombohus Trygg, Kombohus Småhus, Kombohus Lamell och Kombohus Punkt.

Det nu aktuella ramavtalet, för Kombohus Punkt och Lamell, löper till den 31 maj 2026. Förberedelser pågår för ett nytt ramavtal för småhus under hösten 2024.

⁴ Allmännyttans Kombohus – resultat, effekt och påverkan (rapport 2020)

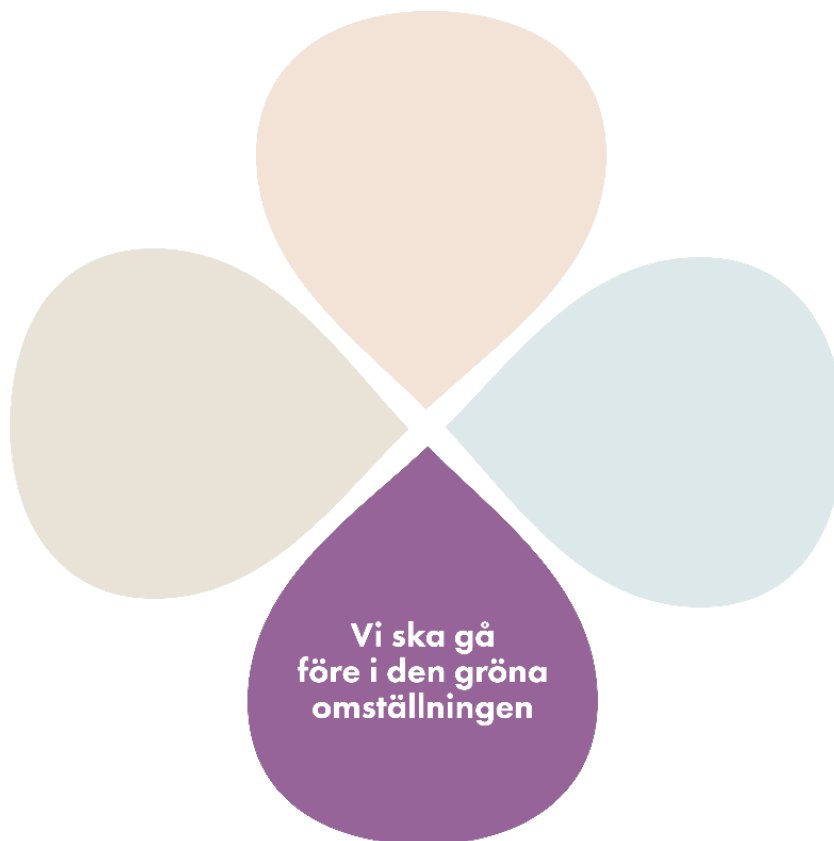
3. Vi ska gå före i den gröna omställningen

Genom att

- ❖ *strukturerat arbeta för ett klimatneutralt byggande i både renovering och nyproduktion genom klimatvänliga materialval*
- ❖ *prioritera vilka åtgärder som ska vidtas vid energirenoveringar ur ett livscykelperspektiv*
- ❖ *säkerställa att åtgärder minskar klimatavtrycket och ger mest nytta för ekonomi och klimat*
- ❖ *utarbета och upphandla industriella koncept för renovering.*

Genom att driva den gröna omställningen i nyproduktion och att ta hand om befintliga fastigheter tar allmännyttan ansvar för ett tryggt och lönsamt samhällsbygge för framtiden. Förutsättningar för energieffektivisering och renovering handlar om att vårda bostäder för att skapa attraktiva och trygga boendemiljöer. Nyproducerade bostäder ska bli klimatneutrala och möta komplexa utmaningar för framtidens boendekrav.

Omställningstakten i både renovering och nyproduktion behöver öka för att uppnå klimatmålen och minska husens klimatpåverkan och energianvändning.



Utveckla metoder och processer

EU har antagit lagstiftning för förbättring av byggnaders energiprestanda och klimatpåverkan över byggnadernas livscykel, vilket kommer att påverka allmännyttan ekonomiskt genom ökade krav på energirenoveringar. Europas byggnadsbestånd ska förflyttas till nollutsläpp 2050.

Många av allmännyttans befintliga byggnader står inför omfattade renoveringar. Metoder och processer för industriell renovering är identifierade som en viktig åtgärd som behöver utvecklas för att bostadsföretagen ska klara denna utmaning. En annan stor fråga för fastighetsägare är hur vi prioriterar, planerar och genomför renoveringsprojekt. Renoveringsåtgärderna ska minska resursuttag och klimatpåverkan genom cirkulära lösningar och klimatförbättrade materialval.

Ta vara på allmännyttans gemensamma kraft

Allmännyttans klimatinitiativ är en gemensam kraftsamling inom allmännyttan med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera och överföra erfarenheter mellan varandra kan bostadsföretagen göra omställningen snabbare än var och en för sig.

Utgångspunkten är att alla kan bidra. Tanken är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen.

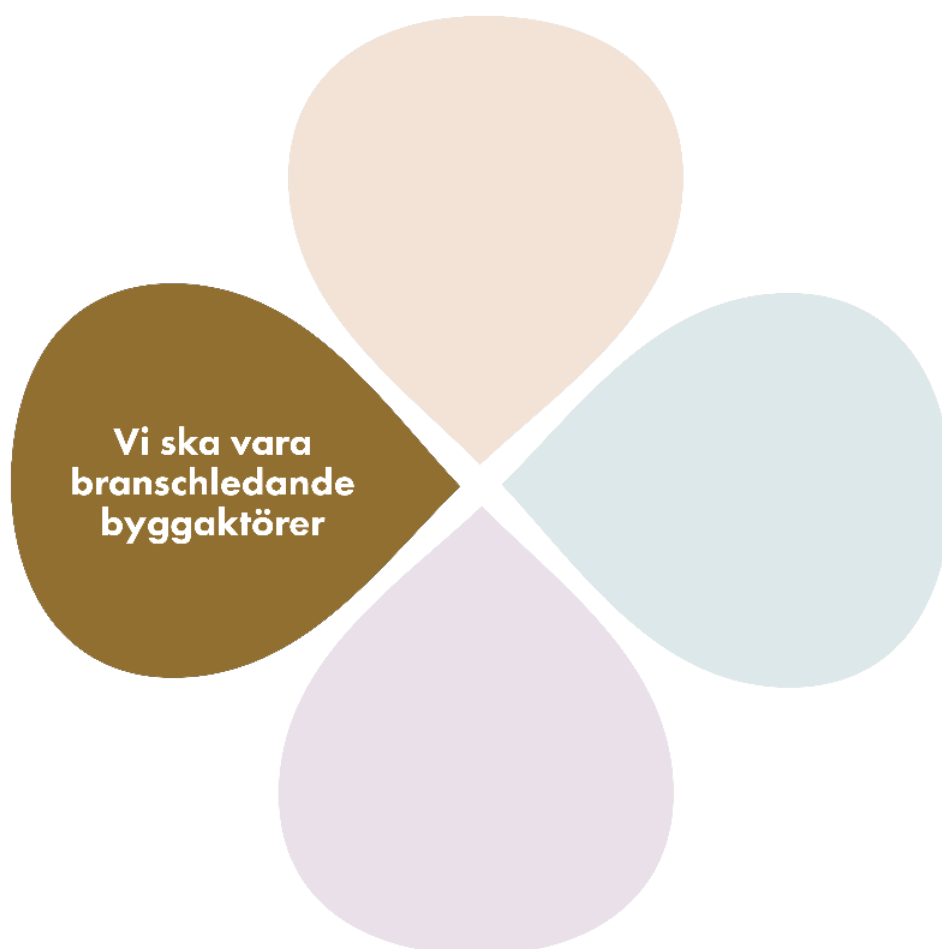


4. Vi ska vara branschledande byggaktörer

Genom att

- ❖ *höja vår byggherrekunskap om hur förändrade krav från omvärlden påverkar våra projekt och hur nya krav kan ställas för att nå mål om ett resurseffektivt och uthålligt byggande*
- ❖ *ställa krav på sund konkurrens i våra upphandlingar och vara aktiva beställare för att främja en brottsfri byggarbetsplats*
- ❖ *ta ett tydligt ledarskap genom att främja samverkan mellan branschens alla aktörer.*

Löften från allmännyttan handlar om hur medlemsföretagen tillsammans med Sveriges Allmännyttan arbetar med utveckling av kunskap, arbetssätt och processer för att fortsätta vara en långsiktigt uthållig byggherre. På så sätt bidrar allmännyttan till att kontinuerligt skapa nya bostäder och renovera befintliga bostäder på ett sätt som är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart.



Bättre beställarkunskap ger högre byggkvalitet

Vägen till en bättre och hållbar byggd miljö kräver ny kunskap och bättre byggherrar och beställare.

Genom att lägga tid och resurser på att förbättra beställarens kunskap och färdigheter kan projekten genomföras mer effektivt och till högre kvalitet. Detta skapar bättre förutsättningar för ett lyckat och hållbart resultat.

Att åstadkomma sund konkurrens handlar om att skapa förutsättningar för sunda och schyssta leverantörsförhållanden och motverka arbetslivskriminalitet på byggarbetsplatser inom allmännyttan. Den osunda konkurrensen på arbetsplatser har blivit ett stort samhällsproblem. Det rör allt från obetalda skatter, arbetsgivaravgifter och sociala avgifter till illegal arbetskraft.

För att framgångsrikt kunna arbeta med att komma tillrätta med denna brottslighet är bostadsföretagen i behov av att utöka sin kunskap och utveckla sina arbetssätt för att motverka arbetslivskriminalitet.



Fundament för en långsiktigt hållbar bostadsmarknad

Byggagendans tolv punkter kommer att ge positiva och långtgående effekter för att få fram fler nya bostäder till rimlig hyra och för att kunna genomföra hållbara renoveringar. Därutöver finns ytterligare ett antal åtgärder som är av stor vikt för att få till stånd en väl fungerande bostadsmarknad.

Det finns ett antal förutsättningar som är grundläggande för en välfungerande bostadsmarknad. Dit hör att bostadsmarknaden ska bestå av ett tillräckligt stort utbud av bostäder i varierade boendeformer till rimliga kostnader; ägda, hyrda eller kooperativa bostäder liksom bostadsrätter. Människors val av boende styrs av ekonomi, den egna livssituationen, preferenser och i vilken av livets alla faser man befinner sig.

Flexibilitet på bostadsmarknaden behövs också för att möjliggöra en rörlighet mellan bostäder när livet förändras, till exempel när man som ung behöver flytta för att studera i en ny stad eller när hushållet växer eller krymper. Ett välfärdssamhälle förutsätter att alla invånare har tillgång till en god bostad.

Höjda bostadsbidrag i stället för socialbostäder

I flera andra länder finns någon form av socialbostäder. Det fungerar på olika sätt i olika länder men gemensamt är att de är avsedda för låginkomsttagare och har subventionerad hyra. Det är inte en önskvärd utveckling på den svenska bostadsmarknaden. Som en del av den generella välfärdspolitiken behöver staten i stället ge ett tillräckligt stort ekonomiskt stöd i form av bostadsbidrag och bostadstillägg för att göra det möjligt för hushåll med svag ekonomi att efterfråga goda och tillräckligt rymliga bostäder, oavsett om man bor i hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

Bostadsbidragets värde har dock under flera års tid urholkats i förhållande till hyresutvecklingen och kostnadsutvecklingen i samhället, samtidigt som målgruppen har begränsats kraftigt. Med höjda bostadsbidrag får fler inkomstsvaga hushåll möjlighet att efterfråga lämpliga bostäder som de själva väljer.

Balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformer

För att uppnå en väl fungerande bostadsmarknad där alla invånare har tillgång till en god bostad måste den skattemässiga snedvridningen mellan upplåtelseformerna tas bort. Det behövs balanserade ekonomiska villkor.

De ekonomiska förutsättningarna behöver bli mer jämlika mellan olika boendeformer för att förbättra möjligheterna att utveckla hållbara hyresrätter genom upprustning, nyproduktion och omvandling. Detta kan ske genom reformer av vissa skatteområden som främst påverkar hyresrätten. Dagens skatter och finansieringsvillkor skapar inlåsnings effekter som försvårar möjligheten att flytta, bygga nytt, renovera, överlåta bostäder och ändra nyttjandet av lokaler. För att öka flexibiliteten krävs jämlika skattemässiga förutsättningar oavsett upplåtelseform.

Skattesystemet är i dag en viktig faktor som påverkar individers val av bostad och företags val av investeringar. Olika boendeformer behöver få likvärdiga skattemässiga villkor. Skatten ska inte avgöra om man väljer att hyra eller äga sin bostad och skatterna ska inte bromsa utvecklingen inom någon boendeform.

Skattereglerna måste främja, inte motverka, en hållbar utveckling av fastighetssektorn och får inte sätta käppar i hjulet för nödvändig omvandling av till exempel hotell eller kontor till bostäder. Skattereglerna får heller inte hindra en miljömässigt hållbar upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet.

Låg moms på hyran kan sänka kostnaderna

En möjlig lösning som Sveriges Allmännyttan länge har verkat för är införandet av en låg moms på hyran. En låg moms på sex procent på bostadshyra skulle framför allt sänka kostnaderna vid nyproduktion eftersom all ingående moms – i de flesta fall 25 procent – då kan dras av.

Det skulle även sänka kostnaderna vid renovering, och ge positiva effekter på löpande förvaltningskostnader.



En grön omställning för hållbar lönsamhet

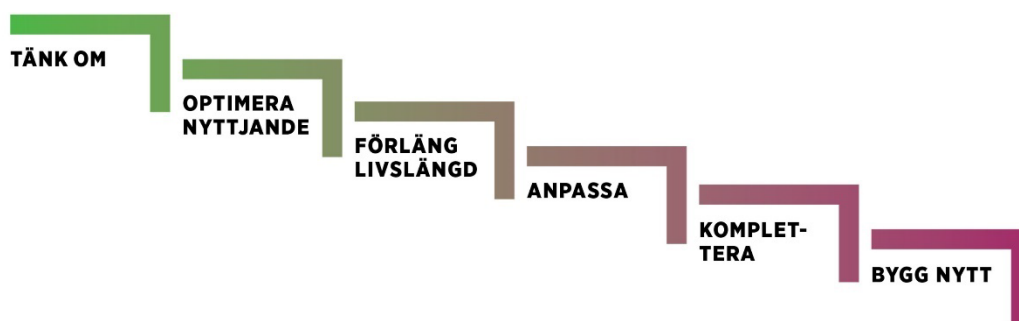
Klimatomställningen i bygg- och fastighetssektorn är en nyckelfaktor för framtida trygghet och hållbar lönsamhet i bostadsföretagen.

Bygg- och anläggningssektorn står i dag för 22 procent av Sveriges växthusgasutsläpp. Sektorn förbrukar mycket material och energi och bidrar därmed till den pågående klimatförändringen. För att nå målet om nettonollutsläpp till 2045 i enlighet med Parisavtalet måste utsläppen minska kraftigt. I EU har nyligen direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) omarbetats, vilket bland annat syftar till att öka energirenoveringstakten och beräkna byggnaders klimatpåverkan över livscykeln, för att minska materialvalens klimatpåverkan.

Det ska ske samtidigt som samhällets behov av att underhålla, renovera, bygga om och bygga nytt är fortsatt omfattande. Att öka återbruk och göra byggmaterialen mer cirkulära, liksom att minska energianvändning och effektuttag och öka andelen fossilfri energi, är därmed viktiga åtgärder för en hållbar utveckling.

I dag går det att halvera utsläppen med befintlig teknik och befintliga klimatförbättrade byggmaterial, men för att det klimatneutrala byggandet ska växla upp och ske i stor skala behövs mer innovation och teknikskiften. Det betyder att alla bostadsföretag behöver bli mer resurseffektiva, utveckla nya affärsmodeller och fördjupa samverkan över hela värdekedjan.

Resurstrappan för val av åtgärd för att nå klimatmålen



Bilden visar resurshierarkin för god resurshushållning vid åtgärdsval för att nå klimatmålen (ur *Färdplan för fossilfri konkurrenskraft i bygg och anläggningssektorn 2024*). Att tänka om och tillgodose ett behov utan att göra stora förändringar är det första trappsteget i resurshierarkin. Sedan följer – i fallande ordning – att tillgodose ett behov, som att optimera nyttjandet av det som redan byggts, förlänga livslängden genom underhåll och reparationer samt anpassa och komplettera befintliga byggnader och anläggningar för att möta nya behov. I sista hand byggs nytt men då med hög resurseffektivitet.

Sveriges Allmännyttas byggherråd

Sveriges Allmännyttas byggherråd är ett forum för att fånga upp aktuella utmaningar inom området fastighetsutveckling, nyproduktion och renovering. Rådets syfte är att ge vägledning och legitimitet i strategiska frågor.

2017 fick Byggherrådet i uppdrag att identifiera och analysera vilka lagar och regler som hindrar och försvårar byggandet av bostäder. Utifrån analysen tog rådet fram förslag på vad som behöver förändras för en förbättrad möjlighet till ökad och uthållig nyproduktion över konjunkturcykler. Arbetet resulterade i en byggagenda som nu utvärderats och uppdaterats för tredje gången. Byggagendan ges ut av Sveriges Allmännytta tillsammans med Byggherrådet.

Rådets medlemmar

Byggherrådet består av (överst från vänster i bilden nedan): Lotta Björklund, vd Mitthem; Fredrik Törnqvist, vd Stångåstaden; Cathrine Holgersson, vd Gavlegårdarna; Petter Jurdell, kommersiell chef Rikshem, Sofia Hansdotter, fastighetsutvecklingsexpert Sveriges Allmännytta; Jonas Schneider, vd Familjebostäder i Stockholm; Anna Nordén, vice vd Framtiden Byggutveckling; Henrik Strand, vd Kristianstadsbyggen samt Desirée Morast, enhetschef Sveriges Allmännytta.



Om byggagendan

Målet med byggagendan är att åstadkomma bättre förutsättningar för bostadsbyggande och renovering, visa på lösningar och sprida dessa till både bransch och politiska beslutsfattare.

Detta är den tredje uppdaterade versionen av byggagendan. Den första publicerades 2018 och en uppdaterad byggagenda publicerades 2021.

Innehållet har arbetats fram genom att medlemmarna i Sveriges Allmännyttas byggherråd har deltagit i tre workshops tillsammans med experter i hållbarhet, bygg- och fastighetsförvaltning från bostadsbolagen.

Innehållet i agendan har även diskuterats med Kristina Alvendal, jurist och tidigare borgarråd i Stockholms stad, som skrivit en expertrapport⁵ till Produktivitetskommissionen.⁶

Texterna i agendan har sedan skrivits och bearbetats av Sofia Hansdotter, fastighetsutvecklingsexpert på Sveriges Allmännyttas, Tove Lundmark Söderberg (bostadspolitisk expert på Sveriges Allmännyttas) och Helene Ahlberg (kommunikatör på Sveriges Allmännyttas).

Bilder i agendan

Bilderna på sid 12, 14, 17, 19, 21, 23, 31, 33 och 35 är hämtade från bildbyrån Scandinav. Bilden på sid 26 kommer från bildbyrån Mostphotos. Omslagsbild: Envato.

Bilderna på Kombohus har tagits av byggtreprenörerna JSB respektive Lindbäcks (anges vid respektive bild).

⁵ *Ineffektivt stadsbyggande - erfarenheter av nuvarande lagar, regler och arbetssätt i praktiken.* En expertrapport till Produktivitetskommissionen (april 2024)

⁶ Produktivitetskommissionen tillsattes av regeringen i april 2023 för att analysera faktorer som påverkar produktivitetstillväxten samt lämna förslag för att höja produktiviteten i näringslivet och i den offentliga sektorn.

Referenslista

Utredningar

Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 2020:75)

www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2020/12/sou-202075/

Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)

www.regeringen.se/contentassets/d99a2b0531db40fob2a070f881fd7e9a/sank-troskeln-till-en-god-bostad-sou-202214.pdf

Goda möjligheter till ökat välbstånd (SOU 2024:29) – en delrapport från Produktivitetskommissionen

www.regeringen.se/contentassets/f95ea38d4f914bf6acc8af3ec8b5e7c5/goda-mojligheter-till-okat-valstand-sou-202429/

Ineffektivt stadsbyggande – erfarenheter av nuvarande lagar, regler och arbetssätt i praktiken – expertrapport till Produktivitetskommissionen (april 2024)

alvandal.com/wp-content/uploads/2024/01/Hela-rapporten_produkivitetskommissionen_final.pdf

Rapporter

Från byggstopp till byggstart – är regionala testbäddar lösningen? Idéer från fyra rundabordssamtal (Sveriges Allmännyttas juni 2024)

www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/fran-byggstopp-till-byggstart/

Kommande energireoveringskrav – en konsekvensanalys från Sveriges Allmännyttas (rapport februari 2024)

www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/kommande-energireoveringskrav-en-konsekvensanalys-for-sveriges-allmannyttas-medlemmar/

Allmännyttan & bostadsbyggandet: Går byggandet i takt med efterfrågan? (Sveriges Allmännyttas januari 2024)

www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/rapport-gar-byggandet-i-takt-med-efterfran/

Markens pris – marknadsrapport om allmännyttan och bostadsbyggandet (Sveriges Allmännyttas september 2023)

www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/markens-pris-allmannyttan-och-bostadsbyggandet-2023/

Onormala prishöjningar i byggandet (Sveriges Allmännyttas december 2022)

www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/onormala-prishojningar-i-byggandet/

Tio år med Allmännyttans Kombohus – fördjupad analys av byggpriser och hyror (Sveriges Allmännyttas 2020)

www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/tio-ar-med-allmannyttans-kombohus-fordjupad-analys-av-byggpriser-och-hyror/

Allmännyttans Kombohus – resultat, effekt och påverkan (2020)

www.sverigesallmannytta.se/trycksaker/tio-ar-med-allmannyttans-kombohus-resultat-effekt-och-paverkan/

Det är just nu viktigare än någonsin att vända kostnadsutvecklingen i byggandet för att möta behovet av både ombyggnad och nya bostäder.

Sveriges Allmännyttas byggherråd har därför tagit fram en ny byggagenda med tolv konkreta lösningsförslag. En agenda som inte bara adresserar nyproduktion utan även betonar vikten av renovering och hållbarhet.

Byggagendan innehåller 4 uppmaningar till riksdag och regering, 4 förslag till kommunerna och 4 löften från Sveriges Allmännytta och medlemsföretagen.

Byggandet behöver bli mer resurseffektivt och uthålligt. Genom gemensamma ansträngningar och nödvändiga reformer kan bostadsmarknaden förbättras och fler prisvärda och hållbara bostäder erbjudas till svenska hushåll.