

BOSTADSPOLITISKT PROGRAM

2018

*Ämnespolitiskt program fastslaget av Centerstudenters
förbundsstämma 20-22 april 2018 i Uppsala.*



CENTERSTUDENTER

En bostadspolitik för alla

Vår politik syftar till att säkra människors frihet och möjliggöra för alla att följa sina drömmar och självständigt skapa sina egna och fristående liv. Människors boende blir då en central fråga, speciellt när bristen på bostäder hindrar människor från att
5 leva var de vill.

Sverige har i flera decennier drivit en politik där nya bostäder konsekvent har åsidosatts. Många av våra mest älskade områden skulle vara omöjliga att bygga med dagens lagar och regler. Vi måste jobba hårt för att åstadkomma en snabb framväxt
10 av både gröna täta städer och levande attraktiv landsbygdsbebyggelse möjlig.

Många är det som dagligen upplever bostadsbristen och som står utanför tryggheten på bostadsmarknaden. Som liberaler vill vi att alla ska ha möjlighet att flytta till och inom Sverige och till våra städer för att kunna skapa sig ett säkert och tryggt liv. En målsättning för politiken måste vara att alla ska ha tillgång till bra och
15 kostnadseffektiva bostäder.

Ekonomiska förutsättningar för en rörlig bostadsmarknad

Den svenska bostadsmarknaden har varit dysfunktionell i decennier. Regleringar av byggande, markanvändning och uthyrning har tillsammans med en reformfientlig politik gjort att vi saknar bostäder i våra städer. Särskilt saknar vi billiga
20 boendeformer för människor utan kapital eller kontakter.

Flexibla boenden är avgörande för att bostadsmarknaden ska fungera – därav behovet av fler hyresrätter. En alltför stor andel bostadsrätter och andra former av ägda bostäder tvingar människor att skuldsätta sig för att få ett boende och hindrar flyttkedjor som annars kunde ha kommit till. Flytt måste underlättas lika mycket som
25 nybyggen.

Hyresregleringen är ett av de erkänt största problemen på bostadsmarknaden. Dagens reglerade hyror gör det olönsamt att bygga nya hyresrätter och skapar dessutom en växande svart marknad för hyreskontrakt. Detta måste upphöra.

Dysfunktionen på hyresmarknaden skapar stora ekonomiska kostnader för samhället och missgynnar landets förorter och glesbygd. En övergång till marknadsmässiga hyror måste dock ske över längre tid och utföras på ett sätt som inte skapar privatekonomiska chocker för enskilda människor. Vi som liberaler ser det som osmakligt och högst olämpligt att dagens regleringar missgynnar människor i storstädernas ytterområden och på glesbygden, men gynnar de som redan bor i innerstäderna. En mindre reglerad hyresmarknad är således viktigt både ur ett rättviseperspektiv och ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Det måste vara lättare att komma in på bostadsmarknaden. Målet om att minska hushållens skuldsättning får inte skapa orimligt höga trösklar till eget boende. En person ska ha möjlighet till ett lån med högre amorteringstakt, mot ett lägre handpenningskrav. Vi finner det olyckligt att ränteavdragen för bostadslån i praktiken subventionerar de som har råd att ta bostadslån och därmed spär på utvecklingen av insider–outsider-problematiken på bostadsmarknaden.

Amorteringskravet som det är utformat idag skadar de som väljer att studera eller står utanför bostadsmarknaden. Det gör det svårare för många att hantera oväntade händelser och styra över sin ekonomi. Efter studier befinner sig dessutom många studenter i en situation med litet kapital och hög lön. Ett stelbent insatskrav som inte bedömer individuella förhållanden och enskilda människors ekonomiska förhållanden är därför problematiskt. Insatskravet bör i högre grad avgöras i enskilda fall mellan köpare och långivare och inte regleras statligt.

Reavinstskatten slår mot rörligheten på bostadsmarknaden då den betalas först när någon flyttar. Men stora vinster på värdeökningar måste kunna beskattas. Därför vill vi se en förändring av reavinstskatten och tillåta att man skjuter upp under längre tid. Med en större möjlighet till uppskov på både reavinstskatten och räntan skulle den tröga rörligheten minska men de stora vinsterna fortfarande beskattas.

Bristen på studentbostäder slår mot de studenter som flyttar in till populära universitetsorter. Att de bolag och stiftelser som bygger studentbostäder inte förmår

att bygga tillräckligt många för att åtgärda den brist som finns är ett politiskt misslyckande av rang. De hinder som finns är oacceptabla och måste bort.

Vi vill därför att:

- 60 - Hyresmarknaden omregleras så att hyressättningen kan ske individuellt och spegla tillgång och efterfrågan.
- Retroaktiv hyresnedsättning omöjliggörs.
- Ränteavdragen för bostadslån fasas ut.
- Reavinstskatten ska vara lättare att skjuta upp under längre tid och med högre
- 65 tak men fortfarande betalas i sin helhet på sikt.
- Målet om finansiell stabilitet inte tillåts skapa orimligt höga trösklar till eget boende genom stelbenta krav på amortering och kontantinsatser.

En mångfald av boendeformer

70 Sverige är världsunikt med den höga andel bostadsrätter som finns i vårt bestånd. I stora delar av världen finns inte bostadsrätten som ägandeform. I Europa dominerar ägarlägenheter och olika former av hyreslösningar. Vi vill se en högre mångfald av boenden som inte låser upp unga människor i belåning. Fler hyresrätter måste till i dagens Sverige.

75 Företag behöver jämlik och rättvis konkurrens för att fungera bra. Det är en stor brist att företagen på bostadsmarknaden inte kan konkurrera effektivt och samhällsnyttigt. Det offentliga har stora möjligheter att styra bostadsmarknaden utan direkt ägande i företagen. Däremot anser vi att allmännyttan bör spela en viss roll för de individer och hushåll som inte förmår att efterfråga bostäder till fullt pris.

Vi vill därför att:

- 80 - Stora delar av allmännyttan avyttras på marknadsmässiga villkor.
- Det ges bättre marknadsmässiga förutsättningar för hyresrätter och ägda boendeformer.

Täta och gröna städer

85 Bostadsfrågan hänger intimt samman med stadsbilden. I förlängningen måste vi kunna svara på komplexa frågeställningar hur vi kan skapa bra miljöer för människor

att leva i. En tät stad blir naturligt även en hög stad. Centrala New York, Hong Kong och Singapore är alla bra exempel på att täta, höga och gröna städer inte bara fungerar bra utan även är attraktiva miljöer för människor att leva i.

90 Detaljregleringar av byggnade från administrativt och politiskt håll hindrar detta liksom riksintressen och naturskyddsområden i presumtiva stadskärnor. På vissa håll sparas stora outnyttjade grönytor av tveksamt värde för någon. Slumskogar och gräsmattor utan människor kan nyttjas bättre för bostäder och verksamheter. Nästan hälften av all mark i Sverige räknas som riksintresse. Det gör bostadsbyggnade 95 nästan omöjligt då många länsstyrelser utnyttjar detta för att förhindra bostadsbyggnade. Det är orimligt att så mycket av Sveriges yta räknas som extra skyddsvärd. Riksintressena måste vara tydligare definierade, färre och mindre. Det måste också vara möjligt att väga andra intressen – som bostadsbyggnade – mot de värden som riksintressena ska värna.

100 Naturreservat är ett viktigt redskap för att bevara unika och viktiga naturmiljöer. De senaste årtiondena har det dock inrättats ett stort antal naturreservat som ofta saknar den sortens tydliga och unika naturvärden. Det är mycket viktigt med tillgängliga och vackra grönområden både för rekreation och en hållbar miljö. Det är viktigt att områden som utmärks för deras värde för annat än miljö hör hemma i översiktsplaner och inte som naturreservat. Det är också viktigt att grönområdena kan anpassas och 105 utvecklas över tid när förutsättningarna förändras. Naturreservat ska skydda viktiga naturvärden. Vi vill därför se en översyn av samtliga naturreservat och förflytta de som hör hemma i översiktsplaner dit.

Som en decentralistisk rörelse så är det kommunala självstyret centralt för oss. I delar av Sverige har kommunernas makt att stoppa exploatering dock missbrukats 110 med bostadsbrist och onödigt långa restider som konsekvens. Politiker ska inte få detaljreglera eller hindra utvecklingen av våra städer. Vi vill se städer som byggs av människor, inte av politiker.

Vi vill därför att:

- Det sker en översyn av riksintressen och naturskyddsområden.

- 115 - Grönytor i anslutning till stadskärnor bör göras om till parker för att underlätta både byggande och rekreation och ge tryggare närmiljöer.
- Befintliga stadsmiljöer bör utnyttjas effektivare för att ge grönare och mer hälsosamma städer.
- Utbyggnadstakten av kollektivtrafik i landets tätorter höjs och kan utöver
- 120 offentliga medel finansieras med byggrätter eller andra typer av privata lösningar.
- Det kommunala ägandet i kommersiella fastigheter bör minska för att ge mer dynamiska stadsbilder.
- Samtliga naturreservat ses över och att de som inte har unika skyddsvärda
- 125 naturvärden ska regleras i översiktsplaner.
- Kommuner ges möjlighet att ändra och avskaffa naturreservat de själva instiftat.
- Riksintressena ska vara tydligare definierade, bli färre och uppta mindre yta.
- Antalet myndigheter som ansvarar för bedömningar av riksintressen ska
- 130 minska.
- Bostadsbyggande, och fler intressen, ska vägas mot de värden som riksintressena ska värna.

Mer byggbar mark – färre byråkrater

Bristen på byggbar mark är grunden för bostadsbristen. Problemet är inte att Sverige

135 har för lite mark, utan att det är förbjudet att bygga på det mesta av marken. Vi vill minska regelkrångel, onödig byråkrati och byråkratiska processer för att göra det möjligt att bygga på större områden, snabbare och mer ekonomiskt.

Planprocessen är för lång, krånglig och i otakt med tiden. Vi vill se enklare och snabbare processer, med mer makt till kommuner, markägare och byggherrar. Det

140 krävs planering av infrastruktur, avvägning av olika miljöer och tillgång till offentlig service. Men det kan göras mer översiktligt och effektivt. Vi vill därför låta översiktsplanen styra mer och på sikt ta bort detaljplanerna. Man ska kunna få bygglov utifrån en översiktsplan. Privata byggherrar ska i högre grad kunna ta initiativ till byggande.

145 I dag har vi planeringsprocesser som drar ut på tiden med överklaganden och överprövningar av demokratiskt fattade beslut. En typ av prövningstillstånd för överprövning bör införas och kan paras med att de som drabbas negativt av nytt byggande i högre utsträckning än i dag kan få ekonomisk kompensation.

Den svenska byggmarknaden har en oligopolstruktur och dras med höga vinstkrav.
150 Sverige har högst byggkostnader i hela Norden. För att bra och billiga boenden ska kunna byggas så måste konkurrensen öka och fler mindre företag ges möjlighet att bygga.

Vi har också en kommunal process där politiker har inflytande över saker såsom arkitektoniska kvalitéer och byggnaders höjd. Detta begränsar möjligheterna för
155 människor att skapa blandade och attraktiva städer och ger politiska särintressen oproportionerligt stort inflytande.

Vi vill därför att:

- Byggnormer rörande parkeringsplatser, bullergränser, utrymmen och tillgänglighet för bostäder slopas.
- 160 - Planprocessen effektiviseras
- Den representativa demokratin stärks genom att överklagandeprocesser ses över och begränsas.
- Det avsätts större resurser för radonsanering samt mätningar av och åtgärder mot kemikalier och luftföroreningar som drabbar täta boendemiljöer.
- 165 - Kommunala markavgifter bör få baseras på utnyttjad markyta och ej parametrar såsom hushöjd eller boyta.
- Plan- och bygglagen samordnas med miljöbalken.
- Plan- och bygglagen förenklas så att kommuner kan ha ett än flexiblare förhållningssätt till detaljplaner och därmed planera stadsområden och annan
170 bebyggelse utan omfattande kravställningar eller byråkrati.
- En övergripande planering för stadsbyggnad och bostäder införs på regional nivå i storstadsområdena och samordnar infrastrukturinvesteringar med bostadsbyggande.
- Strandskyddet avskaffas.

175 **Studentbostäder i fokus**

Som ett studentförbund så ser vi vikten av att den usla bostadssituationen för Sveriges studenter förbättras snarast. Som en politisk aktör är vi också medvetna om svårigheten i att genomdriva de allmänt hållna reformer vi förespråkar i detta program. Givet att det inte är möjligt att genomföra alla ovanstående åtgärder så kan

180 studentbostäder behöva särbehandlas ytterligare i relation till normala bostäder.

Vi vill därför att:

- Studentbostäder ges undantag från samtliga byggnormer som ej rör säkerhet och energieffektivisering.
- Studentbostäder ges förtur i planprocesserna.
- 185 - Möjligheten att bygga studentbostäder på universitets- och högskoleområden förenklas i största möjliga mån.
- Att hänsyn till riksintressen och kulturmiljöer bara i extremfall ska få hindra byggandet av studentbostäder i stads- och campusnära miljöer.