

Helårsboende och bostadsbyggande på landsbygden och i skärgården

- Referat från konferens på Hensbacka Herrgård, Munkedal den 17 aug 2012.

Bakgrund och syfte med dagen

Elsie Hellström, processledare för Tillväxtsekretariatet, norra Bohuslän

Krister Olsson, verksamhetsledare för Leader Ranrike

Elsie Hellström, beskrev frågan om byggande och boende som en tillväxtfråga med många dimensioner. Det handlar om nybyggnation och tillgång till ett varierat utbud av bostäder, men också om balans mellan bevarande och utveckling. "Hur skapar vi förutsättningar för byggande utan att riskera de värden som Bohuslän lever av, sin rika natur- och kulturmiljö?", frågade Hellström som fortsatte: "Hur kan vi flytta delar av exploateringsstrycket från kusten mot inlandet och hur planerar och styr vi konkret mot helårsboende?"

"Vi vet sedan tidigare att antalet bostäder ökar i våra kommuner, men befolkningen ökar inte i samma takt. Samtidigt finns vi i en dynamisk och attraktiv region, mitt mellan storstäderna Oslo och Göteborg. Hur kan vi utnyttja det geografiska läget och varför ser det ut som det gör."

Krister Olsson, berättade om Leader som arbetsmodell för att utveckla landsbygdens ekonomi och kopplingen till boendet. En förutsättning för en växande ekonomi på landsbygden är givetvis att det finns tillgång till bostäder.

Ensidighet i bostadsutbudet beskrivs i Leader Ranrikes utvecklingsplan som en av områdets svagheter. Rekommendationen till mötesdeltagarna var att i boendepaneringen också analysera frågorna: Vad är grundvalen för en livskraftig bygd?, Varför vill människor bo här?, och Varför vill människor starta företag här?

Boende, byggande och tillväxt i Sverige

Roland Lexén, chef för Arena för tillväxt och moderator för konferensen

Roland Lexén beskrev inledningsvis sin organisations uppgift – att bidra till att processer för regional och lokal tillväxt fungerar så bra som möjligt. Han berömde initiativet bakom konferensen och knöt an till organisationen Hela Sverige ska levas paroll i senaste numret av medlemstidningen: ”Det är nog nu”. Ska landsbygden överleva är det många som måste kavla upp ärmarna.

Lexén satte in boendefrågan i ett större sammanhang genom en blixtrande resa genom det moderna Sveriges utveckling från jordbrukssamhället via internationalisering, ökad rörlighet på arbetsmarknaden, urbanisering, produktivitetssjakt och omstrukturering mot dagens specialiserade ekonomi med större och mer effektiva enheter.

”Utvecklingen går rasande snabbt, för kommuner och alla andra aktörer gäller det att bygga kapacitet för att möta omvärldsförändringarna”, manade Lexén. Kunskap om flyttströmmar i det egna geografiska området liksom om skälen till invånarnas val av liv och boende är angeläget. ”Livsval” är enligt Lexén ett fenomen som hör nutiden till. Förr flyttade man av arbetsskäl, idag väger hela familjens vardag tungt vid val av bostadsort. ”Det handlar om kvalitet på skolan, på möjligheterna till en rik fritid, men självklart också om arbetstillfällen.”

Roland Lexén pekade på dagens tydliga urbaniseringstendenser där Mälardalen, västra Sverige samt Skåne växer. Mer än hälften av Sveriges kommuner tappar invånare, främst till storstäder och till högskole-/universitetsstäder. ”I ljuset av en åldrande befolkning innebär detta enorma utmaningar för många kommuner”, påtalade Lexén. ”Vi lever i en tid av ökad regional konkurrens och samverkan i en helt ny ekonomisk geografi”. En annan verklighet att rätta sig efter är att staten inte längre kan förväntas räta upp skevheter mellan kommuner, alla får jobba utifrån sina egna förutsättningar. Här är det viktigt att se över hur man uppfyller kriterier för att vara en attraktiv kommun att bo och leva i. Utmaningen i form av konkurrens om invånare och en krympande arbetsför befolkning delas av civilsamhället, näringsliv, kommuner och regioner.

Myndigheten för tillväxtanalys beskrivning av förutsättningar för att en ort ska attrahera nyinflyttning/behålla sin befolkning lyftes fram:

- bra infrastruktur (vägar, kommunikationer, bredband)
- god offentlig service (skolor, vårdcentral, barnomsorg, affär, mack etc)
- närhet till arbetsmarknader
- attraktivt boende (gärna nära vatten)
- goda sociala strukturer (föreningsliv, kyrka, idrott, ideella organisationer, hem och skola, eldsjälar etc)

Roland Lexén drog slutligen en lans för en nyttoinriktad approach på boendefrågan: planera för boendemöjligheter utifrån efterfrågan på arbetsmarknaden, var vill faktiskt arbetstagarna bo? Och se till värden viktiga för den växande besöksnäringen, stärk helårsboendet i områden viktiga för besöksnäringen; ”Man vill inte komma till ett samhälle som är som en kuliss”, påpekade Lexén.

Föredragshållaren tog avslutningsvis på sig Sveriges kommuner och Landstings förbunds kavaj och redogjorde bland annat för organisationens slutsatser av vad som behöver göras för att främja byggandet:

- **Ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning/boendeplanering**

- i dialog med alla aktörer (föreningsliv, olika förvaltningar, banker, mäklare, byggare, bostadsföretag, närliggande kommuner, m.fl)
- Kommunen blir en mer samordnande kraftfull aktör om bra underlag och dialog finns
- **Pressa kostnader för byggande**
 - SABO gör t ex samordnade upphandlingar för mindre flerbostadshus för byggande i liten skala (KOMBO-hus) och nu också för punkthus på 5-8 våningar
- **Utnyttja utökade möjligheter till kreditgarantier från 11 juni 2012**
 - För att främja bostadsbyggande på orter med låga marknadsvärden kan Statens Bostadskreditnämnd ställa ut garantier upp till 90 % av kostnaden för ny- eller ombyggnad. Den tidigare begränsningen om ett maximalt garanterat belopp på 2 miljoner kronor per lägenhet är borttagen.

Alla ska bidra tillväxten – vilka förutsättningar behöver vi då?

Martin Olausson, diverseutredare

Martin Olausson knöt in boendefrågorna i ett vidare tillväxtperspektiv och konstaterade att samhällsplanering och bostadsbyggande är centrala frågor i allt tillväxtarbete. Men vad menar vi med tillväxt? "Att vi lär och utvecklas", summerade Martin Olausson som redogjorde för statistik som visade att värdet av det vi arbetar ökat över tid. Han konstaterade att tillväxt är ett positivt laddat ord, men att det också handlar om att tillväxten måste vara hållbar på lång sikt.

Förutsättningarna för tillväxt och utveckling i norra Bohuslän beskrevs som goda, inte minst med tanke på närheten till storstadsregioner i norr och söder. "Om inte denna spännande del av Sverige kan vara med och bidra till tillväxten så vore det konstigt, löd omdömet"

Något universalrecept för tillväxt konstaterades inte finnas, ansträngningarna måste anpassas till de lokala förutsättningarna. "Uppgiften blir att locka till sig kompetens, arbetskraft och invånare. Men det handlar inte bara om att locka nya, utan också om att behålla rätt kompetens", sade Olausson som menade att platsens attraktivitet kommer att spela en nyckelroll för kommunernas framgång. I ett större perspektiv ventilerades att även utbildningssystemet måste tänka till, kanske måste studietiden komprimeras och tydligare incitament för ett tidigare inträde på arbetsmarknaden skapas.

Vad kan en kommun göra för att stärka sin attraktivitet? Företagen är en motor, men kommuner och regionerna måste hjälpas åt att skapa de nödvändiga förutsättningarna för företagen.

"Kommunens viktigaste verktyg är det kommunala planmonopolet och möjligheten att styra samhällsplaneringen. Det är nu viktigare än någonsin att koppla ihop utvecklingsplanering med fysisk planering. Liksom att koppla samman dem med finansiella och strukturella flöden som Leader och andra områdestöd", sade Olausson.

"Det är också viktigt att fundera över den geografiska räckvidden, vad som är rimligt att planera för. Kommuner i samverkan måste vara klara över vad som är vitsen med samverkan. "Tydligt fokus i samhällsplaneringen konkretiserar tillväxtarbetet", menade Olausson som flaggade för Myndigheten för tillväxtanalys kommande rapport om kopplingen mellan fysisk planering och hållbar tillväxt (aviserad i feb 2013).

Landsbygdsboende i Norden

Jörgen Lithander – Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser

Jörgen Lithander redogjorde för en färsk, nordisk analys av landsbygdsboende i Norden (uppdrag av nordiska ministerrådet). Studien summeras i en rapport med planerad utgivning i sept 2012. Titel: "Rural housing"

Studiens syfte var att beskriva landsbygdsboendet i Norge, Sverige och Finland. Innehållet är både beskrivande utifrån faktisk utveckling, men innehåller också fiktiva exempel. Tre områden genomlyses: finansiering, planering och regelverk samt "second homes"/delårsboende. Rapporten behandlar bland annat övergripande mål med bostadspolitiken där bland annat Norge konstaterades sticka ut med en tydlig ambition om ett spritt boende och bra möjligheter att bo på landsbygd.

Lithander redogjorde för rapportens disposition och de olika ländernas karaktärsdrag med avseende på landsbygdsboende. Beskrivningen av situationen i resp land behandlar bland annat information om beskattning av bostäder och finansieringssystem (rapporten innehåller exempel på finansieringsupplägg vid ny- och ombyggnation utifrån uppgifter från banker).

Kusterna och fjällen utmärker sig som plats för second homes, studien har även analyserat situationen utifrån andelen second homes i förhållande till det totala bostadsbeståndet. Andelen är störst längs kusterna, i fjällen och i Dalarna (second home index).

För att illustrera betydelsen av delårsboende har man även studerat vistelsetiden. Slutsatsen är att här finns en inte oväsentlig "osynlig" befolkning som inte syns i statistiken, men som nyttjar lokalsamhällets service och infrastruktur.

Frågan om boende på landsbygd konstateras inte vara helt lättfångad, förutsättningarna och marknadens önskemål kan variera stort mellan olika typer av landsbygd. Bostäderna måste alltid synka med marknaden och möta den efterfrågan som finns.

Rapporten beskriver de finansiella villkoren för byggnation på landsbygden genom två grundläggande bedömningar: subjektbedömning (låntagarens återbetalningsförmåga), 2. Objektbedömning (pantsäkerhet via marknadsvärde). "Banker kan inte förväntas vara intresserade av att finansiera en bostad där marknadsvärdet understiger produktionskostnaden", konstaterade Lithander.

En närmare titt på de nordiska ländernas finansieringsmodeller gav tänkvärd information.

Norge: "Husbanken" kan finansiera direkt eller via kommuner. Samma räntenivå oavsett var i landet huset ligger. Husbanken kan även finansiera ombyggnad.

Finland: Stadsborgen för ägarbostäder, alla kan få, men låg garantinivå (15-18 procent). En fördel är att det blir lättare för banken att hitta säkerhet i fastigheten.

Sverige: Kreditgarantier via statliga BKN (hög garantinivå, men krav på fullgod säkerhet). Möjligheten beskrevs som lite utnyttjad.

Lithander avrundade med ett resonemang om marknad och politik: "Utnyttja marknadslösningar så långt som möjligt. Men om politiken har en ambition att bygga, förvalta och finansiera bostäder

utanför storstadsregioner krävs ett institutionellt system för att hantera skillnader i förutsättningar över landet.”

Hinder och möjligheter för boende och byggande – samtal i korthet

Göran Karlsson, Länsstyrelsen i Västra Götaland

”Länsstyrelsen vill vara en proaktiv part i översikts- och detaljplanearbetet. Utmaningen i vårt område är att få fram bostäder för permanentboende. Det är tydligt att det finns en brist på hyresrätter i norra Bohuslän. Vi måste gå från bostadsförsörjning mot boendeplanering och lägga in ett socialt perspektiv i arbetet. Det är också viktigt att lyfta in frågan på den politiska dagordningen så att alla aktörer vet vad som är kommunens ambition och hur man vill växa.”

Markus Erlandsson – Erlandssons bygg.

”Krångliga planprocesser, osäkerheter och överdriven hänsyn bromsar. Vi efterlyser ökad tydlighet, offensiv markpolitik och starkare styrning mot målet – att skapa nya bostäder. Kommuner och andra aktörer kan bidra genom att skapa nytta för bostadsbolaget (säkerställa jobb för arbetskraft) genom en långsiktig planering och tydligt fokus. Infrastrukturen är viktig – ur ett Göteborgsperspektiv är det uppenbart att du bor bättre här uppe, i norra Bohuslän finns otroliga kvaliteter och möjligheter.”

Torbjörn Sjögren – fastighetsägarna

”Viljan att bidra till en positiv utvecklingen finns bland hyresvärdarna, men förutsättningarna behöver förbättras. Systemet behöver trimmas bland annat genom förbättrade skattemässiga förutsättningar för hyresrätter. Med dagens kostnadsläge, avgifter för VA etc är det svårt få ekonomi i bygge av hyresrätter. Samtidigt är hyresrätterna viktiga för rörligheten på marknaden. Sänk avgifterna och sänk skatten.”

Anna Brunnsby – mäklare.

”Närhet till service, bekvämlighet, skolgång och kommunikationer – många parametrar spelar in vid val av bostad. I fråga om fritidshus märker vi här i Munkedal att vi har många fler norska spekulanter än tidigare. Kravet på 15 procent kontantinsats har kylt av marknaden. Utveckling framöver ser ljus ut, Munkedal har stor potential. Inflyttare från Uddevalla är en viktig målgrupp, vi har fördelen att kunna erbjuda prisvärda bostäder.”

Rosita Molldén och Magnus Widengård – bank

”Kravet på 15 procent kontantinsats slår hårdare i ett område med hög prisnivå. Vi märker att barnfamiljerna i allt mindre utsträckning köper hus i kustbandet. Hetast i Tanum är centrala Tanum. Hur olja upp systemet? Det finska systemet verkar lovande, staten går in med ca 18 procent. Det hade fått fart på byggandet i Bullaren!”

Lena Boman – planerare

Instämmer i det som sagts och anser att det är viktigt att ta fasta på att service är en viktig del av attraktionskraften. Det är också tydligt att när kommunen tar sitt ansvar och styr leder det till en högre andel helårsboende.

Politisk vilja på lokal, regional och nationell nivå – samtal i korthet

Lars Tysklind - riksdagsledamot (fp)

”Man kan konstatera att det byggs för lite, och att det har varit så länge. Bostadspolitik konstaterades vara ett komplext område, inriktningen för politiken på riksplanen är att skapa långsiktigt stabila regelverk för byggande och boende. Staten har också till uppgift också att skapa neutralitet/balans mellan upplåtelseformerna. Det utreds för närvarande om hyresrätten är missgynnad.

Ett led i arbetet är nya PBL med avsikt att förenkla. Revideringen av strandskyddslagstiftning är ett annat spår – här ser regeringen nu över resultatet. Det är definitivt regeringens ambition att underlätta för byggande på landsbygden, även i områden med låga marknadsvärden.”

Roland Karlsson - ledamot i Regionala utvecklingsnämnden

Redogjorde för Västra Götalandsregionens roll som paraply för 49 kommuner och pekade på betydelsen av bra infrastruktur. En faktor där de statliga medlen är avgörande för utvecklingen. Regionen ansågs ha en viktig roll i uppdraget för utveckling i skärgård och landsbygd. Det är nu dags att börja tänka bortom storstadsprioriteringarna om landsbygden ska ha en framtid.

Peter Hemlin– Sotenäs bostäder

”Sotenäs kommun har låg arbetslöshet, bra skola och äldreomsorg. Men vi har väldigt dåliga vägar. Vi skulle kunna ha varit ett eldorado för cykelturism etc med bättre infrastruktur. Vi tar just nu fram en ny bostadsförsörjningsplan, faktadel finns på kommunens webbplats. Delaktighet bland medborgarna eftersträvas. Vi har byggt kommunala lägenheter och bygger ytterligare – mer än 400 nya lägenheter planeras inom mandatperioden. Sotenäs bostäder tar ett ansvar, men den privata marknaden måste göra det stora jobbet.”

Anders Olsson, ordf AB Strömstadsbyggen

”Hur svårt kan det vara? I Strömstad har vi en bostadskö på cirka 8-900 pers. Cirka hälften kan anses vara aktiv. Lång färdigställandetid från projektering till inflyttning samt ogynnsamt skatte- och kostnadsläge är hinder för byggandet. Kostnadsläge och hyresnivå harmonierar inte. Processen att skapa lägenheter i attraktiva områden blir alltför komplicerad och alltför dyr. Det är ett bekymmer att regelverk på regional och lokal nivå (parkeringsnormer och annat) lägger krokben för lokala ambitioner.”

Vad gör och vad kan Landsbygdsprogrammet göra?

Lars Björneld, ordförande i Leader Ranrike

Jan-Erik Larsson, närings- och landsbygdsutvecklare, Munkedals kommun

Lars Björneld återkopplade till ambitionerna med nya PBL och en mer strategisk samhällsplanering. Frågan är hur landsbygden och landsbygdsprogrammet kan komma in i ÖP med tanke på nya PBL, undersökningar visar att en stor andel av Sveriges kommuner de facto inte tar landsbygdsprogrammets fokus i sin översiktsplanering. Björneld redogjorde därefter för en nationell utredning som studerat hur landsbygdsperspektivet behandlats i kommunal översiktsplanering. De goda exempel som valts ut karaktäriseras av underifrånperspektivet, samt av att man delat upp/avgränsat arbetet. Exempelen finns publicerade på Jordbruksverkets webb, www.jordbruksverket.se.

Exempel på goda exempel är Tjörns kommun där man genom metoden "cultural planning" bland annat haft fokus på närodlat, och där översiktsplanen styr mot säkrade förutsättningar för lokal matproduktion. Ett annat exempel är Olofströms kommun där ett utvecklingsprogram bildar underlag för ÖP. Även Tranemo har använt denna tågordning. "Fysisk planering användas här som ett verktyg för att genomföra utvecklingsambitionerna", konstaterade Lars Björneld som också påpekade att Leader kan vara ett sätt att delfinansiera/genomföra utvecklingsprojekt.

Jan-Erik Larsson – närings- och landsbygdsutvecklare i Munkedals kommun gav ett konkret exempel på politik för landsbygdsutveckling genom att beskriva utvecklingen i hemkommunen. Lokala utvecklingsgrupper, fadderpolitiker, landsbygdsråd 1-2 ggr per år + en anställd landsbygdsutvecklare, lyftes fram som exempel på åtgärder.

"Kommunal service i alla kommundelar och ett politiskt antaget mål om landsbygdsutveckling är andra bevis för viljan att utveckla landsbygden och ett skäl till att Munkedal nyligen utsett till nationell pilotkommun för att fortsätta utveckla service på landsbygden", fortsatte Larsson.

Kommunen har också antagit en it-infrastrukturplan för fiberkabel på landsbygden. Man driver även en rad projekt för ökad attraktivitet. Exempel är Dingle Horse, IKON-projektet liksom ungdomsprojektet Stugan. "Vi bedriver ett aktivt planarbete och har gjort en kartläggning av servicetillgänglighet i alla kommundelar. Vi gör mycket rätt och jobbar hårt, men frågan om byggande och boende på landsbygden kräver en särskild analys", sade Larsson som uttryckte förhoppningar om dagen.

Attraktionskraft Sverige – boende som tillväxtfråga

Viktor Johnson, politiskt sakkunnig, Näringsdepartementet

Viktor Johnson, ansvarig för frågor om regional tillväxt vid Regeringskansliet – redogjorde kort för målet med den regionala tillväxtpolitiken – utvecklingskraft i alla delar av landet. ”Alla delar kan och ska bidra till vårt lands tillväxt”, sade Johnson. Men för att utvecklingskraften ska ges förutsättningar måste det finnas förutsättningar för tillväxt, näringslivsklimatet lyftes fram som en sådan. Tillväxten förklarades också vara beroende av infrastruktur, utbildningssystem, arbetsmarknadspolitik samt attraktiviteten i de miljöer i vilka människor bor och verkar.

Utbildning och jobb beskrevs som det mest betydande faktorerna bakom arbetsmarknadens rörlighet. ”Man kan också se att service är viktigt, skolor av bra kvalitet, tillgång till livsmedel liksom och sociala strukturer/mötesplatser. Infrastruktur, kompetensförsörjning, företagsklimat och frågor kopplat till attraktivitet har stor betydelse för inflyttning och tillväxt”, resonerade Johnson som även redogjorde även för initiativet ”Attraktionskraft Sverige” - en dialogplattform för att öka fokus på betydelsen av attraktivitet för tillväxt. ”Näringsministern har antagit visionen att Sverige ska bli världens bästa land att vistas, bo och verka i förklarade Johnson som betonade att initiativet handlar mycket om att länka samman befintliga frågor och politikområdet med nya.

Både företag och det civila samhället konstaterades ha betydelsefull roll. ”Från regeringens sida har man hittills initierat en dialog med bland andra SKL, Arena för tillväxt, handelskamrarna och företagarna, för att diskutera hur vi tillsammans kan bidra för att nå målsättningen. Flera andra aktörer sagt sig villiga att ansluta sig”, sade Johnson som också berättade att boendefrågornas koppling till tillväxt är ett av Attraktionskraft Sveriges fokusområden.

För att koppla samman boende och tillväxtperspektivet följer regeringen bland annat upp nya PBL som ger översiktsplaneringen en mer strategisk roll. ÖP ska nu tydligare än tidigare visa hur kommunerna tänker ta hänsyn till regionala och nationella mål – allt i syfte att främja tvärtänkandet. ”Strandskyddsreglerna är ett annat insatsområde – tillämpningen inte blivit som man har tänkt, få landsbygdskommuner utnyttjat möjligheten till lättnader för strandnära byggnation via landsbygdsområden. Regeringen lanserar därför ett nytt kompetens- och planeringsstöd till kommuner”, informerade Johnson. Från början av okt 2012 kan kommuner och Länsstyrelser söka medel för att få hjälp att utse landsbygdsområden, stödet kommer att administreras av Boverket.

”Staten kan bidra till det attraktiva Sverige genom att skapa strukturella förutsättningar, men mycket av det som behöver göras ligger inom kommunala ansvarsområden som bra skola, och omsorg”, menade Johnson som också uttalade tankar om att landsbygden kanske inte kommer att se ut som den gör idag – samhällen har kommit och gått i alla tider. Men alla kan ta ett ansvar för sin egen utveckling.

På frågan om önskemål i fråga om lokal politik uttryckte Johnson en förhoppning om förbättringar i kommuners förmåga att se utanför kommungränsen och analysera hur man kan arbeta med kommunövergripande utmaningar.

Avslutning - grupparbete och samtal med lokala politiker

Dagen summerades med deltagarnas egna tolkningar av vad som behöver och kan göras för att få fart på landsbygdsboendet. Resultatet finns sammanfattat i tabellen nedan.

Moderator för dagen, Roland Lexén, samtalade också med lokala politiker som uttryckte sin insikt om allvaret i utmaningen att locka fler helårsboende. Infrastruktur lyftes fram som en kritisk fråga för framtiden, här vilar ansvaret tungt på regionen. En vassare framtoning efterlystes, små kommuner i behov av statliga investeringar måste våga ifrågasätta underlagen bakom de prioriteringar som görs och som ofta leder till att det stora kapitalet hamnar i storstadsregionerna.

Samtalet handlade också om delaktighet och utmaningen att få delårsboende aktiva och bidragande i det kommunala planeringsarbetet. Flera kommuner uttryckte höga ambitioner i denna riktning.

Hysesrätter ansågs särskilt viktigt. Frågan om hur de privata bolagen kan förmås att börja bygga, ansågs kräva en särskild analys och ökat fokus.

Sammanfattning av deltagarnas förslag till åtgärder och rollfördelning

Åtgärd/insats?	Vem/vilka äger frågan?	Vem gör vad?
Ta fram plan för bostadsförsörjning/boendeplanering i BRED dialog	Kommunen	Kommunen bjuder in till bred samverkan som även inkluderar finansiärer och byggare
Byggbranschen och fastighetsägare tar fram strategi för ökat bostadsbyggande	Närings- och finansiärer	Branschens organisation, fastighetsägare mfl.
Inrätta finsk modell för finansiering/bostadsgaranti (se referat fr Jörgen Lithander)	Regering/riksdag	
Förenkla detaljplaneprocessen	Stat, Lst, kommun	Politiker och tjänstemän
Pressa byggkostnaderna genom effektivare upphandling och ökad konkurrens inom byggbranschen	Kommuner i samverkan, byggföretag	Kommunerna, Hyresgästförening, villaägarnas riksförbund, konkurrensverk, politiker
Skapa ett nytt finansieringssystem för bostäder utifrån hela Sveriges förutsättningar. Statlig stimulans behövs. Rot-avdrag och momsbefrielse för hyreshus.	Riksdag och regering, banker	Bostadsministern bör initiera utredningen. Riksdagen tar beslut.
Investera i kommunikationer i vid och kreativ bemärkelse, kollektivtrafik/pendling, bredband etc. Inför reseavdrag.	Stat, region, kommun	Region, stat & (kommun)
Stimulera byggande av hyresrätter, ge denna upplåtelseform samma ekonomiska villkor som andra typer av	Stat	

bostäder		
Koppla samman kommunal boendestrategi med lokal utvecklingsstrategi	Kommunen genom invånarna inkl delårsboende samt företag	Kommunledningen
Underlätta ändringar av detaljplaner så att fritidshus enklare kan omvandlas till helårsbostäder	Staten	Regering/Riksdag
Skapa sociala mötesplatser för meningsfull fritid	Alla invånare; föreningar, näringsliv.	Kommunen skapar förutsättningarna
Utmana sektoriseringen - integrera näringslivsplanering i bostadsbyggande och fysisk planering	Regeringskansliet, ansvarskommittén, alla nivåer	Regeringen, alla nivåer
Minska kostnader för byggmaterial genom ökad konkurrens (global)	Regeringen, branschorgan, enskilda företag	Regeringen, branschen
Säkra tillgången tillbyggbar mark i olika områden	Kommunen, byggherrar	Kommunen, byggherrar
Utveckla och stimulera produktionen av nya A-lägen	Kommunen	Kommunen
Utnyttja LIS	Kommunen, Lst	Kommunen, Lst
Säkra tillgången till allmän service	Stat, region, kommun. Enskilda och föreningar	Stat, region, kommun, enskilda och föreningar
Anta konsumentperspektivet, skaffa kunskap om efterfrågan kopplad till betalningsvilja (modell för enkät bör tas fram)	Kommunen i samarbete med exploatör	Kommunen i samarbete med exploatör
Påverka attityder till boendets status	Entreprenörer som vill erbjuda ett enklare, prisvärt boende	Entreprenör
Fortsatt samarbete mellan kommunerna för tillväxt och bibehållen attraktivitet i området	Kommunledningarna	Kommunerna
Utveckla byggande och arkitektur för byggnation på landsbygden	Byggherrar i samarbete med kommunen	Branschen i samarbete med kommunen.
Sök bredare uppslutning i övergripande planering för att minska överklagningstid etc	Kommunen	Kommunen