



Till Finansdepartementet

103 33 STOCKHOLM

Diarienummer Fi2022/01157

Remissvar från riksorganisationen Hela Sverige ska leva

2022-08-22

Till mailadress: fi.remissvar@regeringskansliet.se

Remissyttrande över ”Sänk tröskeln till en god bostad” SOU 2022:14

Hela Sverige ska leva är en riksorganisation vars syfte är att ge allmännytta genom att verka för goda villkor i hela landet, en god landsbygdsutveckling och en god balans mellan stad och land. Vi företräder byarörelsen och stöttas av medlemsorganisationer som vill att Hela Sverige ska leva.

Hela Sverige ska leva har beretts tillfälle att yttra sig över utredningen Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) och får med anledning av detta ge följande kommentarer.

Hela Sverige ska leva välkomnar betänkandet. Det innehåller flera förslag som kommer att stärka den sociala bostadspolitikens förutsättningar i Sverige. Utredningen har utifrån sina direktiv gjort ett gediget arbete att skruva och reformera bostadsplaneringen genom att den får en bredare och mer aktivt anslag och att den får en större tydlighet om de politiska prioriteringarna på såväl statlig som kommunal nivå.

Hela Sverige ska leva ser också med glädje att utredningen synliggör en del av bostadssektorn som funnits länge – den användardriva idéburna sektorn, som står för injektion och praktiskt byggande runt om på landsbygden i Sverige just nu.

Den bostadssociala utredningen 1933 – 1947 lade till stor del grunden för den bostadspolitik som format Sverige under drygt 50 år. Men politiken har förändrats under de senaste 40 åren och klyfterna har ökat – mellan de som äger och de som hyr, mellan de som har en bostad och de som inte har det, mellan stad och land. Svårigheter för finansieringssystemet att ge stöd när marknaden inte värderar bostäderna på ”svaga marknader” tillräckligt högt. Det har skett en accelererande svårighet att finansiera små lokala byggprojekt på landsbygden de senaste tjugo åren. De förslag som utredaren fått lägga är inte tillräckliga för att lösa landsbygden och de små orterna behov av bostadsförsörjning. Det behövs kraftfullare åtgärder, inte minst fungerande finansiella lösningar från staten för att en socialt hållbar bostadsförsörjning ska uppnås. Men utredningen är en mycket god start.

Hela Sverige ska leva anser att det därför är angeläget att utredarens förslag om ett nästa steg i form av parlamentarisk kommitté realiserar snarast eftersom en långsiktig och socialt hållbar bostadsförsörjning förutsätter en bred politisk förankring och det tar tid att nå. Den tidigare bostadssociala utredning tog 17 år på sig men skapade då en långsiktig socialt hållbar

bostadsförsörjning om verkade under många decennier. Bostadsförsörjningen har behov av långsiktiga spelregler och kan inte utvecklas utifrån dagens bostadspolitik.

Förslagen

Synpunkter på utredningens förslag till reformer

11.1 Utredningens samlade bedömning

Hela Sverige ska leva instämmer i utredningens samlade bedömning i att det behöver skapas en förståelse för att en socialt hållbar bostadsförsörjning inte kan uppnås enbart genom ökad produktion av bostäder.

11.2.1 En ny bostadsförsörjningslag.

Hela Sverige ska leva instämmer i utredningens förslag en ny samlad bostadsförsörjningslag som omfattar både stat och kommun och där även den idéburna bostadssektorns aktörer får en tydliggjord roll att bidra till bostadsförsörjningen. Det är bra att tydliggöra att stat och kommun har ett gemensamt ansvar för bostadsförsörjningen är ett gemensamt ansvar och vad respektive aktör skall åstadkomma.

11.2.2 Målet för bostadsförsörjning och dess innebörd

Hela Sverige ska leva instämmer

11.2.3 Nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen

Hela Sverige ska leva instämmer och ställer sig positiva till att regeringen i inledning av varje ny mandatperiod ska redovisa en nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen. Staten behöver tydligare kliva fram och behandla likvärdiga möjligheter till boende som den tvärssektoriella en social hållbar bostadsförsörjning fråga är.

11.2.4 Kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjningen

Hela Sverige ska leva instämmer. Det är på lokal nivå som betydelsen och effekterna av bostadsförsörjningen blir konkret. Förmågan att arbeta strategiskt med bostadsförsörjningen är avgörande för kommunens hållbara utveckling. Utvecklingskapaciteten i landets kommuner varierar mycket och att Hela Sverige ska leva och utvecklas berörs inte i tillräcklig utsträckning i konsekvensbeskrivningen. Former av flernivåsamverkan bör utvecklas, där Länsstyrelserna och regionernas roll tydliggörs. Det är positivt att staten skall erbjuda metodstöd till kommunerna men formerna för detta klagörs inte av utredningen då det är ett tvärssektoriellt arbete.

11.2.5 Ett utvecklat analysmaterial

Hela Sverige ska leva instämmer att kommunala handlingsplaner ska baseras på en analys av tidigare genomförda åtgärder- Att utvärdera vilka effekter som tidigare åtgärder haft är ett viktigt komplement till de underlag som Boverket har i uppdrag att ta fram. Även Länsstyrelsernas roll att sammanställa bostadsförsörjningsenkäten bör utvecklas till ett stöd och analysunderlag för kommunerna. Länsstyrelserna bör här få och utveckla en mer analytisk förmåga att kritiskt granska möjligheterna att uppnå bostadsförsörjningsmålen i kommunerna än de gör idag. Då materialet oftast är en sammanställning av kommunernas arbete och ingen egen analys om behoven är rimliga.

Hela Sverige ska leva vill särskilt uppmärksamma landsbygden och de små orternas behov av bostadsförsörjning som ytterst sällan beaktas i analyserna. Enligt Hela Sverige ska levas analyser saknas det akut ca 50 000 bostäder på landsbygden runt om i Sverige. Bristen på olika bostadsformer och en åldrande befolknings är några av dessa orsaker.

11.2.6 Krav på samordning mellan kommuner

Hela Sverige ska leva har inget att erinra vad gäller samordning mellan kommuner. Det är dock svårt att se att kravet kommer att spela någon betydelse i och med det kommunala självstyret.

11.2. 7 Bestämmelser om att riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande överförs till PBL

Hela Sverige ska leva instämmer.

11.2. 10 Ett råd inrättas för socialt hållbar bostadsförsörjning

Hela Sverige ska leva instämmer i att ett sådant råd behövs. Rådet kan bli viktigt för samlad kunskapsutveckling kring bostadsförsörjning. Då det i den nya bostadsförsörjningslagens mål föreslås att regeringen och kommun var och en för sig och i samverkan ska arbeta för att nå målet, samt att såväl kommersiella som idéburna bostadsaktörer ska ges förutsättningar att bidra till måluppfyllelsen, är det fint att dessa aktörer ges en plattform för löpande kunna diskutera utvecklingen och hur olika åtgärder fungerar.

11.2.11 Överenskommelse mellan regering och SKR

Hela Sverige ska leva är positiv att regeringen hör efter intresset för att göra en överenskommelse. Utredningen pekar bland annat ut de särskilda utmaningar som finns för bostadsförsörjningar på svaga marknader. Hela Sverige ska leva vill klart bekräfta denna utmaning. Här finns behov av ett rejält utvecklingsarbete. Enligt bostadsmarknadsanalysen 2022 som nyligen presenteras av Boverket ges en bild att bristen på bostäder minskar utanför landsbygden till 52 procent i riket, medan Hela Sverige ska levas analyser 2022 pekar på att behoven av bostäder i kommunerna är lika stora på landsbygden som i centralorten, ca 81 procent. Kommunerna ser inte landsbygdens behov av bostäder och analyserar inte olika grupper på landsbygdens behov.

11.4.1. En konkurrenskraftig allmännytta

Hela Sverige ska leva är positiv till detta förslag att ändra lagen om offentlig upphandling så att upphandlingsskyldigheten regleras enligt EU-rättens minimikrav, vilket innebär att allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i princip inte kommer att omfattas av lagen. Hela Sverige ska leva anser att förslaget möjliggör att allmännyttans förutsättningar att bygga fler bostäder och renovera det befintliga beståndet billigare och snabbare än idag. Hela Sverige ska leva hoppas att detta skall även underlätta att kommunernas allmännytta åter börja bygga i hela kommunen inklusive dess landsbygd. Som det är nu har en stor del av allmännyttan i Sverige slutat bygga i kommunens småorter.

11.4.2 Enklare och snabbare för statliga myndigheter att överlåta statlig mark som de förvaltar.

Hela Sverige ska leva tillstyrker och delar uppfattningen att kommuner behöver få större möjligheter att få tillgång till mark för bostadsbyggande.

11.4.3. Tydligare koppling mellan kommunens bostadsförsörjningsarbete och dess markanvisningar

Hela Sverige ska leva är positiv till detta men vill beakta att kommunerna bör ha en markanvisningspolitik för hela kommunen såväl centralorten som i övriga kommunen. Möjligtvis bör ekonomiskt svaga kommuner få någon form av stöd att tillgodose sin markreserv.

11.4.4. Tydligare riktlinjer gör det möjligt för fler att bidra till en hållbar bostadsförsörjning

Hela Sverige ska leva tillstyrker förslaget om att förtydliga kommunernas utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av mark i regeringen av riktlinjer för kommunala markanvisningar. Ju tydligare en kommun är i styrdokument som riktlinjer för markanvisningar desto lättare blir det för olika byggaktörer inklusive användardrivna idéburna grupper att leverera förslag på lösningar som främjar en socialt hållbar bostadsförsörjning.

11.4.5. Vägledning och metodstöd till kommuner för en socialt hållbar bostadspolitik

Hela Sverige ska leva instämmer i att det finns ett behov av en vägledning och metodstöd. Detta kan bistå utvecklingen av ett inkluderande arbetsätt för att lättare kunna samarbeta med aktiva grupper som driver olika typer av bostads- och lokala utvecklingsprojekt i civilsamhället.

I utredningen saknas helt perspektivet att civilsamhället kan vilja medverka i framtagandet av planer för att kunna påverka det lokala utvecklingsarbetet och planeringen av nya bostäder. Här bör man se det idéburna byggandet som en resurs och ett verktyg för att nå en större social hållbarhet i både planeringsarbetet och byggandet. Man bör även ta med tankar om mål att stötta och samverka med det idéburna byggandet i arbetet med översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och i planprogram. Man bör även titta på möjligheterna att arbeta med områdesplaner på landsbygden i stället för i första hand detaljplaner. Situationen får avgöra vilket planeringsgrepp som ska tas.

Frågan om tillgång till mark är ofta avgörande för det idéburna byggandet, precis som utredningen påpekar. Att kommuner ger direktanvisning av mark, samt prioriterar detaljplaner som helt eller till en del innehåller olika former av idéburet byggande skulle göra stor skillnad och ge goda möjligheter att öka antalet genomförda projekt. Planerna kan göras på privat eller kommunal mark och det idéburna byggandet kan ses som verktyg för att både nå en ökad social hållbarhet och bidra till flera av målen i Agenda 2030. Genom att projekten även görs i nära samverkan och drivs av dess användare ger denna typ av projekt även bidrag till flera av målen i Gestaltad livsmiljö om samverkan, demokrati och samskapande. Det finns goda skäl att titta på hur andra länder arbetar med kriterier om både ekologisk och social hållbarhet i planeringen. I Storbritannien räknar man till exempel med att man kan bygga ca 30 procent mer genom att samverka med det som där kallas Community-led housing. Denna typ av bostäder ger både bostäder för andra grupper av boende, utöver att de ger en hög arkitektonisk kvalitet och ofta har höga miljömässiga ambitioner, precis som utredningen beskriver.

Tomträtten har kommit på undantag då kommuner främst vill sälja mark de äger. De legala förutsättningarna för tomträtt finns sedan länge. Tomträtten kan bl.a. användas i ett övergångsskede innan den lokala /byggemenskapen har fått lånen placerade och kan köpa marken.

Hela Sverige ska leva instämmer att det saknas behövlig vägledning och stöd till kommunerna om vilka förfaranden, arbetsätt och bedömningskriterier eller kravställningar som ingår i social

hållbar bostadsförsörjning. Ett regeringsuppdrag skulle bidra till denna kunskapsuppbyggnad och hur kommunerna kan använda sitt markinnehav för att realisera målet för bostadsförsörjning och hållbarhet. Här kan Hela Sverige ska leva och andra idéburna grupper bidra i kunskapsuppbyggnaden

11.4.6 Utvidgad förordning om stöd till byggemenskaper

Hela Sverige ska leva tillstyrker förslaget om att utvidga förordningen om stöd till att också omfatta aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning (svb). Och att stödet möjliggörs för fler bostadstyper än flerbostadshus.

Hela Sverige ska leva anser att det är bra att förordningen anpassas till verkligheten så att fler aktörer ska ha möjlighet att bygga bostäder runt om i Sverige. På en stor del av landsbygden har kommersiella bostadsföretag inklusive allmännyttan bedömt att det ”inte finns förutsättningar att ekonomiskt bygga bostäder”. Nyproduktion skapas av nya aktörer som lokala bygdegrupper (Svb-bolag), byggemenskaper och andra lokala aktörer som är starkt förankrade i bygden som lyckas med ett omfattande arbete få kalkylerna att gå ihop. De exempel vi sett visar på ett stort engagemang från civilsamhället. Projekten är både idéburna och användardrivna och gör stor nytta för att få fram nya bostäder som det finns ett stort behov av.

11.4.7 Verksamhetsbidrag till intresseorganisationer som främjar användardrivet bostadsbyggande.

Hela Sverige ska leva tillstyrker detta förslag. Vi instämmer i de förutsättningar som utredningen beskriver som villkor för att kunna söka detta eventuella stöd. Förutsättningarna förbättras avsevärt för att utöka kunskapsstödet till föreningar och grupper som arbetar för att underlätta bygga- och bo-projekt. Men ett sådant stöd bör bli mer långsiktigt, minst tre år för att små ekonomiskt resurssvaga organisationer skall kunna skapa en kontinuerlig och långsiktig kompetens, Det finns flera organisationer som börjar få denna kompetens. Hela Sverige ska leva är en av organisationerna, som de senaste åren prioriterat bostadsfrågan. Nästan all byggnation av bostäder på landsbygden har de senaste åren skett genom att människor gått samman för att gemensamt få bygga bostäder. Vi har bostadsfrågan som en av organisationens mest prioriterade frågor och arbetat med kunskapsseminarier, kunskapsstöd och rådgivning och dokumenterar olika goda exempel runt om i landet. Vi samarbetar nära med Föreningen för Byggemenskap, Mikrofonden och Coompanion och kompletterar och förstärker varandra.

11.4.8. Statligt topplån på landsbygden behövs

Hela Sverige ska leva instämmer i bedömningen att det behövs ett statligt topplån.

Svårigheterna för nyproduktion på landsbygd och mindre orter att få finansiering är mångåriga. Svårigheterna att kunna finansiera projekt har ökat sedan investeringsstödet till hyresrätt, inklusive kooperativ hyresrätt, försvann ur statens budget 2022. Stödet har utgjort en viktig del av finansieringen för hyresbostäder på landsbygden. Det indragna stödet riskerar att ominstetgöra fortsatt nyproduktion med både vanlig hyresrätt och användardrivna projekt på åtskilliga mindre orter i landet. Det är andra gången på fem år som investeringsstödet först har införts och sedan dragits tillbaka, på grund av politisk oenighet i regering och riksdag. Hanteringen framstår som absurd.

Ett landsbygdslån föreslogs av den tidigare Landsbygdsutredningen, men det har inte tagits vidare efter att betänkandet lades fram i januari 2017. Utredningen beskriver de finansieringsmöjligheter som Landsbygdsutredningen diskuterade. Den beräkning vi gjort visar dock att det föreslagna

landsbygdslånet ökar projektens kostnader med ca 20 % jämfört med det före detta investeringsstödet.

Hela Sverige ska leva delar bedömningen att det behövs ett statligt topplån för att främja idéburna bostadaktörers byggande av bostäder på landsbygden. Vi är mycket tacksamma att utredningen tar upp frågan om topplån. Men vi önskar att följande aspekter bör uppmärksammas när ett mer detaljerat förslag arbetas fram.

Men dagens system med statliga lånegarantier för bostadsfinansiering fungerar inte med de restriktiva värderingsprinciper (marknadsvärdering) som Boverket tillämpar. Det naturliga, och enda rimliga, är att värderingen är densamma som produktionskostnaden., den faktiska byggkostnaden.

Det andra är att topplånet finansierar de tidiga skeden av projektet innan bottenlånet placeras

För närvarande ser vi hur modiga kommuner går in som borgenärer när idéburna byggrupper kommer till för att finna en praktisk ekonomiska lösningar. Denna lösning är fullt möjlig att genomföra över hela landet precis som topplånet.

Det intervall av den slutliga finansieringen man landar i med Boverkets nuvarande kriterier(marknadsbedömningar) är så lågt att då behövs inga garantier. På den nivån finns vanliga banker att tillgå. Det naturliga är att värderingen är densamma som produktionskostnaden.

Vidare utredningar

11.5.1. Nästa steg parlamentarisk kommitté

Hela Sverige instämmer att detta kommer till stånd

Övrigt

- **Idéburen bostadssektor och användardriva idéburna bostadsaktörer**

Hela Sverige ska leva instämmer i utredningens förslag på begrepp för sektorn och dess aktörer.

Hela Sverige ska leva anser att den idéburna bostadssektorn egentligen har funnits länge, men varit i stort sett osynlig Utredningen lyfter fram den idéburna sektorn och har gett den ett eget begrepp. Nu kan man diskutera den i olika sammanhang. Olika aktörer och deras projekt kan beskrivas och diskuteras.

- **Hela Sverige anser att en översyn behövs om den kooperativa hyresrätten**

I år har lagen om kooperativ hyresrätt funnits i 30 år. F.n. finns ca 140 föreningar, som är mycket olika. Bristen på sammanhållen och lättillgänglig kunskap förs fram. Utredningen beskriver svårigheterna på sidorna 421-422. Den kooperativa hyresrätten lämpar sig väl för att tillämpas i idéburna bostadsprojekt. Ansvar och verksamhet i föreningarna organiseras. Möjligheten att medlemmarna erlägger upplåtelseinsatser utgör en viktig delfinansiering.

En hel del information om kooperativ hyresrätt finns spridd på flera olika myndigheter och en del andra organisationer, tillgänglig via deras hemsidor. Den kooperativa hyresrätten har ingen hemvist i en branschorganisation som de övriga upplåtelseformerna. Den kooperativa hyresrätten behöver en översyn.

De legala frågorna är väsentliga, till exempel stadgar och avtal i ägarmodellen och hyresmodellen. Stämpelskatten skiljer sig rejält mellan bostadsrätten och den kooperativa hyresrätten. Finns en godtagbar anledning till detta? I princip ingen bank ger lån till insatsen för kooperativ hyresrätt. Det missgynnar boende med begränsade ekonomiska resurser. En översyn behövs av kunskapsläget för den kooperativa hyresrätten, hur den tillämpas och vilka legala utvecklingsbehov som finns.

Hammarstrand/Nyköping 2022-08-22

Terese Bengard
Verksamhetschef

Peter Eklund
Styrelseledamot

HELA SVERIGE.

Tel växel: 010-489 13 50
Stortorget 7, 2 tr
111 29 STOCKHOLM
info@helasverige.se
www.helasverige.se

