



Till Finansdepartementet
103 33 STOCKHOLM
Diarienummer Fi2022/01157

fi.remissvar@regeringskansliet.se

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

Inledning

Det faktum att en statlig utredning har beskrivit en del av bostadssektorn som funnits länge, men i stort sett varit osynlig, är ett stort framsteg. Utredningen har, inom de ramar som gavs, gjort ett förträffligt arbete med att beskriva förhållandena för den idéburna bostadssektorn. De användardrivna aktörerna har följts nära och med lyhört engagemang. Förslagen som förs fram för att öka stödet till dessa grupper framstår som lätta att genomföra.

Vilket stöd är viktigast?

Föreningen för Byggemenskaper genomförde ett digitalt rådslag om socialt byggande i april 2021. Rådslaget samlade ca 40 deltagare från många olika föreningar och organisationer. Följande stödbehov är de viktigaste.

- Att det finns mötesplatser och samverkansplattformar för kontakter och erfarenhetsutbyte
- Att stärka och utveckla samverkan mellan offentliga aktörer och civilsamhället
- Att få tillgång till kunskap och kunskapsstöd
- Att sociala byggprojekt lättare kan få finansiering

Att få mark att bygga på är ett stort problem för både urbana projekt och projekt på landsbygden och mindre samhällen. Möjligheten för olika aktörer att få tag på byggbar mark måste stärkas.

Idéburen bostadssektor och användardriva idéburna bostadsaktörer

Föreningen för Byggemenskaper välkomnar utredningens förslag för sektorn och dess aktörer.

Den idéburna bostadssektorn har egentligen funnits länge, men varit i stort sett osynlig. Synsättet hittills kan beskrivas som att "det finns i och för sig några intressanta aktörer vid sidan av den egentliga bostadsmarknaden, men det finns ingen anledning att fästa någon större vikt vid dem".

Begreppet idéburen bostadssektor synliggör att det finns en bostadssektor vid sidan av den kända bostadsmarknadens två delar, allmännyttan och den kommersiella sektorn. Nu kan denna sektor diskuteras i olika sammanhang. Olika aktörer och deras projekt kan beskrivas och diskuteras. Samverkan underlättas. Frågor om kunskapsstöd, utvecklingsbehov och finansiering kan adresseras.





Det kommer behövas särskilda insatser för att synliggöra den idéburna sektorn och användardrivna idéburna bostadsaktörer. Den internationella utblicken visar att potentialen för sektorn och dess aktörer lättare uppnås med uppmärksamhet och stöd.

Föreningen för Byggemenskaper ställer sig bakom begreppet idéburen bostadsaktör och är positiva till att begreppet etableras i lag.

Synpunkter på utredningens förslag till reformer

11.1 Utredningens samlade bedömning

Föreningen för Byggemenskaper instämmer i att det behöver skapas en förståelse för att en socialt hållbar bostadsförsörjning inte kan uppnås enbart genom ökad produktion av bostäder. Ett mer samordnat planeringsgrepp som föreslås, integrerar projekt med idéburet byggande och boende på ett naturligt sätt.

11.2 En ny bostadsförsörjningslag.

Föreningen för Byggemenskaper instämmer.

11.2. 10 Ett råd inrättas för socialt hållbar bostadsförsörjning

Föreningen för Byggemenskaper instämmer.

11.4.1 En konkurrenskraftig allmännytta

Föreningen för Byggemenskaper tillstyrker förslaget om att allmännyttan ska undantas från upphandlingsreglerna enligt LOU för nyproduktion och renoveringar.

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

Föreningen för Byggemenskaper instämmer.

11.4. 5 Vägledning och metodstöd till kommuner för en socialt hållbar bostadspolitik

Föreningen för Byggemenskaper instämmer.

11.4.6 Utvidgad förordning om stöd till byggemenskaper

Föreningen för Byggemenskaper tillstyrker förslaget.

11.4. 7 Verksamhetsbidrag till intresseorganisationer som främjar användardrivet bostadsbyggande.

Föreningen för Byggemenskaper tillstyrker detta glädjande förslag. Ett verksamhetsbidrag bör kunna beslutas för minst tre år, för att ge nödvändig kontinuitet i arbetet för berörda organisationer.

11.4.8 Statligt topplån på landsbygden behövs.

Föreningen för Byggemenskaper tillstyrker förslaget.





Bättre finansieringsmöjligheter kan inte vänta i ytterligare flera år. Reformförslag från den föreslagna parlamentariska utredningen om ny bostadsfinansiering m.m. kommer ta alltför lång tid att få fram. De projekt som behöver bör få stöd i form av kreditgarantier eller topplån. De användardrivna idéburna bostadsprojektens möjligheter att få kommunal borgen bör öka.

Samtidigt kan motsvarande nytta som ett statligt topplån uppnås genom att de statliga kreditgarantierna som handläggs av Boverket görs om för att uppnå samma syfte. Bankerna har de medel som krävs och det är snarare det faktum att marknadsvärdet understiger produktionskostnaden som måste garanteras av staten. Detta kan uppnås om Boverkets marknadsvärdering av projekt på landsbygden motsvarar projektens produktionskostnader.

Föreningen vill också framhålla att det tidigare investeringsstödet för hyresrätter och kooperativa hyresrätter var bra för den idéburna bostadssektorn. Systemet hade sina brister och nyttjades av många kapitalstarka aktörer som hade kunnat skaffa kapital på kapitalmarknaden istället för att få bidrag. Förutom denna brist var stödet utmärkt för många användardrivna idéburna aktörer på landsbygden.

11.5.1 Nästa steg: En parlamentarisk kommitté

Föreningen för Byggemenskaper tillstyrker förslaget.

Fler reformförslag som behövs

En översyn behövs av den kooperativa hyresrätten

Inom arbetet med samverkansprojektet Divercity uppenbarades bristen på sammanhållen och lätt tillgänglig kunskap om upplåtelseformen. Rapporten "Hur tillämpas den kooperativa hyresrätten?" publicerades i februari 2021. Kunskapen om upplåtelseformen är för närvarande spridd på flera myndigheter och andra organisationer och är inte lätt tillgänglig för byggemenskaper och andra byggherrar som vill göra rätt. Kunskaperna på kooperativ hyresrätt är få. En översyn bör följa upp de legala och ekonomiska frågorna. Tillämpningen bör beskrivas, t.ex. det faktum är att flera projekt i mindre samhällen och på landsbygd knappast hade kunnat genomföras utan att bilda kooperativ hyresrätt. Utvecklingsbehoven ska tydliggöras. Sammanställd kunskap om upplåtelseformen bör finnas på en plats, hos en tillförlitlig organisation som också får resurser att förvalta upplåtelseformen.

Detta arbete kräver resurser och att det kan göras i rätt sammanhang.

Tomträtten behöver uppdateras

Tomträtten etablerades för över 100 år sen som ett sätt att låna kommunerna kunna tillgodogöra sig markvärdesökningen och som ett sätt att förvandla en stor del av investeringskostnaden till en driftskostnad, dvs sänka trösklarna och jämna ut kostnader över byggnadens livslängd. Tomträtten behöver uppdateras så att den återigen blir attraktiv för båda parter i kommunala markanvisningar.





Samverkan i det kommunala planeringsarbetet

I kommunernas arbete med översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och planprogram bör mål tas med om att stötta och samverka med idéburna byggaktörer. Det idéburna byggandet kan ses som verktyg för att både nå en ökad social hållbarhet och bidra till flera av målen i Agenda 2030.

Frågan om tillgång till mark är ofta avgörande för det idéburna byggandet. 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. Möjligheten att ta fram områdesplaner bör samtidigt uppmärksammas. Bygggrupper och andra aktiva lokalsamhället kan vilja medverka direkt i planarbetet. Planerna kan göras på privat eller kommunal mark.

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 med att man kan bygga ca 30% mer genom att samverka inom den modell som kallas Community-led Housing.

Föreningen för Byggemenskaper den 22 augusti 2022

John Helmfridsson
Ordförande

