

Stockholm 2015-10-01

Till Näringsdepartementet

Remissvar: Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande, Ds 2015:35

SPF Seniorerna avlämnar härmed på eget initiativ remissvar på "Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande, Ds 2015:35"

Sammanfattning av SPF Seniorernas synpunkter

SPF Seniorerna tillstyrker att ett investeringsstöd införs för att på så sätt se till att fler "priskontrollerade" hyresbostäder tillkommer. Likaväl som det behövs bostäder för att underlätta unga hushålls inträde på den ordinarie bostadsmarknaden, så behövs det även bostäder som lockar seniorer att lämna de bostäder som de i många fall bott i de senaste 40 åren och som sannolikt, med åren, kommer att bli allt mindre lämpade för dem utifrån tillgänglighetssynpunkt. Även på orter med liten eller ingen befolkningstillväxt behövs det, enligt Boverkets bostadsenkät, tillgängliga och prisvärda bostäder för seniorer. Genom att bygga tillgängligt för seniorer blir äldre lägenheter i hus utan hiss samt villor och radhus lediga för unga hushåll och barnhushåll.

Flera undersökningar som gjorts, inte minst inom ramen för Boverkets stöd till tillgänglighetsinventeringar, visar att endast 20–25 procent av de befintliga bostäderna är så pass tillgängliga att äldre personer med rollatorer och andra förflyttningshjälpmedel kan ta sig ut och in till sin bostad utan hjälp av assisterande person. Eftersom lämpliga bostäder för seniorer är en bristvara i hela landet, ser därför SPF Seniorerna med tillfredsställelse på att det tilltänkta investeringsstödet förhoppningsvis även kan sökas av byggherrar som ämnar bygga lägenheter som kan vara attraktiva för äldre hushåll. SPF Seniorerna anser att det nu tilltänkta stödet också borde kunna användas i kombination med stödet till trygghetsbostäder, vilket SPF Seniorerna förutsätter kommer att återinföras. Då kommer det att kunna byggas bostäder som klarar anstormningen av pensionärer från den stora fyrtiotalsgenerationen. Detta kommer att innebära att hushåll med behov av hemtjänst och hemsjukvård kan ta emot sådan samhällsservice och därigenom skjuta upp inträdet i det dyrbara omsorgsboendet. Det kommer också göra att bostäder för unga kommer ut på marknaden.

SPF Seniorerna

Hantverkargatan 25, Box 225 74, 104 22 Stockholm
Tel 08-692 32 50 info@spfseniorerna.se
Org nr 88 80 00-2830 Pg 607678-0 Bg 5959-0182
www.spfseniorerna.se

Synpunkter i övrigt

Allmänt om begreppen i promemorian

SPF Seniorerna finner att det i promemorian råder en viss förvirring eller osäkerhet om vad olika ganska elementära begrepp inom bygg- och bostadssektorn innebär. Vi tycker att opreciserade begrepp som "byggpriser", "byggare", "byggföretag", "byggkostnader" etcetera är alltför allmänna för att de med precision ska kunna användas i en analys. Antingen ska det definieras vad som menas just i regeringens skrivelse eller ska vedertagen nomenklatur användas. Areabegrepp som BRA och BOA nyttjas omväxlande. Det senare är det som av hävd används vid förhandlingar och hyressättning eller i markanvisningsavtal. Om regeringen verkligen menar att det ovanligare "BRA-hyror" ska vara riktningsvisare för investeringsstödet bör avsikten med detta motiveras. Vi förutsätter att de fackorgan och byggmyndigheter som yttrar sig också reder ut begreppen i samråd med regeringen. Men det innebär dock, just nu, att innebörden i vad regeringen i detalj avser med stödet kan förvirra läsaren. Om det nu föreligger brister eller oklarheter i analysen och begreppen bör man ställa frågan om de förslag som läggs fram är de rätta?

Seniorer och bostadsmarknaden

SPF Seniorerna tar i sitt remissvar i huvudsak fasta på de frågor som kan beröra äldre hushålls aktuella boendesituation, men inser, vilket inte helt tydligt framgår av departementspromemorian, att seniorers agerande i bostadsfrågan har på ett grundläggande sätt med hela bygg- och bostadsmarknaden att göra. På den bostadsmarknaden finns det idag mycket raka "kommunicerande kärn" mellan ungas och äldres bostadsefterfrågan. Vi tycker att den analys som promemorian innehåller i avsnittet *Bakgrund* borde innehålla sådana beskrivningar. Vidare borde de dysfunktionella inslagen och sambanden på de olika delbostadsmarknaderna, relaterat till region och upplåtelseform, starkare belysas. SPF Seniorerna har belägg för att; om attraktiva bostäder byggs som lockar seniorer att flytta, innebär det samtidigt att lämpliga bostäder för unga och barnhushåll – i form av villor och radhus – kommer ut på marknaden. Våra erfarenheter är vidare att dessa bostäder som seniorer lämnar nästan alltid är lokaliserade till trakter i en kommun där skolor med för litet barnunderlag är belägna, men som genom inflyttning av barnfamiljer kan få nytt liv. Samma sak gäller den kommersiella infrastrukturen i samhällen och bostadsområden med åldrande befolkning.

Stödets utformning (kapitel 4.3)

SPF Seniorerna anser, mot bakgrund av den krisartade situationen som råder på den svenska bostadsmarknaden, att det kan vara motiverat att ett

SPF Seniorerna

investeringsstöd liknande det som föreslås kommer till stånd. Vi ser positivt på att investeringsstödet inte bara riktar sig mot bostäder för studerande, utan även mot bostäder upp till 70 kvadratmeter, vilket är en lämplig storlek för seniorhushåll. Regeringen bör vara öppen för att investeringsstödet på sikt ska kunna ändras eller justeras när nya erfarenheter och förhållanden som inte berörs i promemorian framkommer.

Vi anser att en gedigen analys och översyn av hela den svenska bygg- och hyresbostadsmarknaden är nödvändig där fler parametrar - av typen äldres bostadssituation, flyktningbostäder med mera - också tas i beaktande. SPF Seniorerna finner således att två viktiga utredningar; *"Utredningen (Dir.2014:44) – om bostäder för äldre"* eller *"Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande"* (Dir 2014:75) knappast kan hinna påverka investeringsstödet utformning före ikraftträdandet den 1 januari 2016. Vi anser vidare att bostadssituationen, till exempel den för de äldre, är alltför allvarig för att splittras på fler än ett departement. Den svenska bostadsmarknaden måste betraktas ett sammanhållet sätt.

Förbundet upprörs över den kostnadsbild för entreprenadspriser, markpriser, byggherrekostnader etcetera, som målas upp med stöd av diagrammen i kap. 3.1.2. Den bilden av den okontrollerade utvecklingen blir ännu mer avskräckande om statistiken från 1990-talet också tas i beaktande. Vi anser därför att ett investeringsstödsystem mer ska bygga på att pressa produktionskostnaderna för bostäder än att ge sig på att bestämma 15 års presumtion på hyror, vilka redan idag avtalas i särskild ordning av parterna. Boendekostnaderna på äldre dagar är en av de frågor som mest oroar seniorer i takt med att pensioners värde urholkas och Bostadstillägget för pensionärer (BTP) försämras.

Förbundet anser att det är fel att stödregler till normalt hyresbostadsbyggande, som ska anordnas till "budgetpris", ska belastas med särskilda energikrav, som det vanligaste bostadsbyggandet, villor och bostadsrätter, slipper uppfylla (kap. 4.4.3). Energikraven bör gälla lika för all bostadsbebyggelse, och regleras i BBR där det hör hemma. Frågan är om energinormering i bruksfasen är ett adekvat sätt att göra bostäder långsiktigt hållbara. All aktuell forskning på området visar att det är viktigast att fokusera på utsläpp av klimatgaser under bebyggelsens tillblivelsefas – uppströms i produktionen som det brukar benämnas.

Vi tycker vidare att det är tveksamt om stödreglerna även ska ställa krav på byggherrarna (Kap. 4.4.5) att förmå entreprenörerna att utbilda yrkesarbetare. I branschen och på byggarbetsplatserna har man redan nu problem med stor ineffektivitet på grund av dokumenterad dålig arbetsledning, organisation och logistik. Kravet på entreprenörerna kommer att försvåra och byråkratisera ansökningsförfarandet för byggherrarna. Det vore bättre att utbildningsfrågan sköttes på annat sätt över statens

utbildningsanslag och på så sätt att det inte kommer att betalas av hyresgästkollektivet, vilket nu synes bli fallet.

SPF Seniorerna inser att bostadssituationen i tillväxtregionerna är prekär. Men även regioner där det inte föreligger befolkningstillväxt kan ha brist på en viss typ av bostäder. Därför är det viktigt, som påpekas i promemorian (kap. 4.2.2) att investeringsstöd kan komma i fråga för att anordna nya bostäder som kan få seniorer att flytta i tid till en tillgänglig bostad. Mindre städer och industriorter har bland annat med hänsyn till tradition och bebyggelseskalan, under 1960- och 70-talet, försetts med stort antal tvåvåningsvillor och radhus med begränsad tillgänglighet samt flerbostadshus med tre våningar– i regel utan hiss. I dessa bostäder bor ofta idag den generation som, just har eller är på väg att pensioneras. I många fall, för berörda kommuners ekonomi och framtida hemtjänstkostnader, är det nödvändigt att denna kategori kan finna nya tillgängliga bostäder på orten, i vilka de kan bo i stort sett under hela andra halvan av livet.

Trygghetsbostäder

Fram till den 31 december 2014 fanns ett investeringsstöd avsett för trygghetsbostäder. Det infördes 2010 och kom, som nästan alla typer av statligt stöd, att först mottas med viss skepsis. Men när fördelarna med stödet bland bostadsföretagen och efterfrågan från äldre på sådana bostäder växte så drogs stödet in. Även många kommuner började inse att trygghetsbostäder fyllde en viktig funktion i boendet på äldre dagar, och kunde ge driftsstöd till denna bostadsform. SPF Seniorerna har anat, bland annat av uttalanden från regeringsmedlemmar, att stödet kan komma att återinföras på ett eller annat sätt. Vi förutsätter då att det investeringsstöd till trygghetsbostäder, som motiveras av att en gemensamhetslokal med bemanning ska anordnas, kan kombineras med det investeringsstöd som kan utgå till bostäder, i regioner med brist på denna typ av bostäder, i enlighet med vad som föreslås i Ds 2015:35.



Christina Rogestam
förbundsordförande SPF Seniorerna