

YTTRANDE

Dnr N2017/07857/BB

Regeringskansliet
Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Stockholm den 25 juni 2018

Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108)

Sammanfattning

SPF Seniorerna stöder flera av utredningens förslag.

Allmänt

SPF Seniorerna ställer sig i grunden positivt till utredningens förslag till statliga garantier till bostadsbyggande i sådana situationer där banker och låneinstitut inte är beredda att ta kreditrisker. Förbundet såg möjligheter, redan i landsbygdskommitténs slutbetänkande (SOU 2017:1), att ordna bostäder för äldre i landsbygder, där tillgängliga bostäder är en bristvara, och där bankernas belåningsvilja och där nuvarande statliga garantier inte räcker för att tillskapa bostäder till rimliga kostnader.

Statliga lånegarantier ska inte bidra till att gynna olönsamma bostadsinvesteringar. Vad som är lönsamt bör emellertid inte bara grunda sig på bedömningar inom bostadsmarknadens ramar. Samhällsekonomiska synsätt bör också kunna komma ifråga. Utredningens förslag om statliga garantier kan med stor sannolikhet rätta till förhållanden där bolåneinstitutens riskbedömningar sätter stopp.

Pensionärer drabbas ofta av bankernas restriktiva syn på pensioner och bostadstillägg som inkomst. I många fall hindras därigenom äldre personer att låna till upplåtelseinsatser. Även om utbetalningar inom pensionssystemet inte hängt med i kostnadsutvecklingen är de dock en säker inkomst. Vi frågar oss om inte statliga lånegarantier för bostäder till pensionärer, som tar initiativ att skaffa sig en lämpligare bostad, också skulle kunna omfattas av de statliga garantierna. Detta skulle kunna sätta fart på flyttkedjor och bostadsbyggande som en intressant bieffekt.

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

3.1.1 Kreditgaranti för lån till ombyggnad och renovering

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att kreditgaranti ska kunna lämnas för ombyggnad utan krav på påtaglig förnyelse samt för renovering och upprustning av bostadsfastigheter.

På en ort eller plats där marknaden (kreditgivarna) bedömer att ett flerbostadshus är olönsamt kan det för samhället, främst kommunen, vara mycket lönsamt med exempelvis ett seniorhus, då vi vet att tillkomsten av ett sådant hus delvis kan lösa omsorgsproblem. En investering i en om-, till- eller påbyggnad där hiss tillkommer och tillgängligheten förbättras och som upplåtes för äldre hushåll kan bli ett projekt där både en kommun och den enskilde senioren är vinnare.

3.1.2 Kreditgaranti för lån till kostnader under projekteringen

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att kreditgaranti ska kunna lämnas för lån till projekteringskostnader avseende nybyggnad av bostäder, om låntagaren innehar mark med byggrätt eller har ett avtal om markanvisning med en kommun.

SPF Seniorerna bedömer att utredningens förslag kan leda till att det på lokala marknader och mindre orter kan tillkomma bostäder i samverkan mellan byggaktörer i form av företag och enskilda intressenter. Förbundet har bland sina 265 000 medlemmar sådana intressentgrupper som är beredda att gå samman och bygga genomtänkta bostäder för andra hälften av livet.

3.1.3 Höjt schablonbelopp vid låga marknadsvärden

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att det nuvarande schablonbeloppet för produktionskostnad höjs när det gäller nyproduktion att det tydliggörs att detta även gäller kooperativ hyresrätt.

Vi anser att det är rimligt att schablonbeloppet för produktionskostnaden höjs och att det även gäller bostadsrätt och kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen.

3.1.5 Möjliga förbättringar av nuvarande garantier

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att Boverket får i uppdrag att se över kreditgarantiverksamheten med sikte på att kunna hålla lägre avgifter, arbeta med avgiftsklasser och ge tidigare besked om garantiavgiftens storlek, samt följa bankens marknadsvärdering och förtydliga garantins värde samt att Finansinspektionen får i uppdrag att klargöra garantins effekt på kapitaltäckningskravet.

3.2 Marknadskompletterande topplån via ALMI

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att Almi får i uppdrag att hantera marknadskompletterande statliga topplån utan subvention för ny- och ombyggnad av bostäder med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt samt att topplånet ska lämnas utifrån en bedömning av byggaktörens återbetalningsförmåga och projektets förutsättningar.

SPF seniorerna anser att utredningens förslag är välgrundat. Till utredningens uppräknade av vilken betydelse statliga topplån skulle kunna få vill förbundet lägga en fjärde punkt.

- På orter eller områden med en åldrande befolkning och stora brister i tillgängligheten kan påvisas.

3.3.1 Statlig hyresförlustgaranti

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att en statlig hyresförlustgaranti mot avgift får lämnas till den som bygger hyresrätter för egen förvaltning i kommuner vars befolkning ökat de senaste åren men minskat under fler år dessförinnan samt att garantin ska hanteras av Boverket.

SPF Seniorerna inser behovet av hyresförlustgarantier i de beskrivna situationerna. Vi vill emellertid fästa uppmärksamhet på att hyresförlustgarantier, dock i mindre omfattning, kan behövas när det byggs för en åldrande befolkning, som lämnar efter sig andra bostäder till rimliga priser och som kan passa för yngre hushåll och utgöra tillskott på en lokal bostadsmarknad.

3.3.2 Startbidrag till byggemenskaper

SPF Seniorerna stöder utredningens förslag att ett startbidrag ska lämnas till byggemenskaper för beräknade initiala projektkostnader i samband med ny- eller ombyggnad av bostäder samt att stimulansbidraget hanteras av Boverket.

I SPF Seniorerna finns grupper av seniorer, runt om i landet, som gått samman för att förverkliga drömmar om bostadsgemenskaper på äldre dagar. Det förekommer i städer och i byar på landsbygden. Upplåtelseformerna är vanligen bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt – enligt ägarmodellen. Alla har mött svårigheter då föreningen tar kontakt med banker, projektörer, kommun och byggentreprenörer trots att man bildat en ekonomisk förening. Det tar tid, medlemmarna blir äldre, otåliga och hoppar av. Eldsjälar lägger förgäves ner orimligt mycket tid.

Mot denna bakgrund är ett statligt initialstöd av stor betydelse på flera sätt. Beloppet 300 000 kr är ett icke föraktligt belopp, men minst lika viktigt är statens positiva och legitimerande syn på bostadsbyggande i gemenskapsformer som med framgång prövats i Danmark och Tyskland. I Sverige kan statens syn på företeelsen innebära att fler gemenskaper vågar ta steget. Som utredningen påpekar är det viktigt att även

kommunerna ställer sig positiva till bygg- och bostadsgemenskaper, som en ny företeelse i den obligatoriska bostadsförsörjningens tjänst, till exempel genom att lämna markanvisningar och ge ”anstånd” med inbetalning av avgifter före byggstart.

I detta ärende har arbetsutskottet beslutat. Martin Engman, samhällspolitisk chef, har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har sakkunnige Fredrik von Platen deltagit.



Eva Eriksson
Förbundsordförande