



SmåKoms förslag till bostadspolitik för Sverige
fastställt av styrelsen i mars 2015

2015-03-13

Sammanfattning

- 1) SmåKom föreslår regering och riksdag att skapa en sammanhållen och helhetsinriktad bostadspolitik för ett ökat och efterfrågestyrt bostadsbyggande
- 2) SmåKom anser det fördelaktigt att erbjuda blandade upplåtelseformer i en och samma nybyggda fastighet
- 3) SmåKom föreslår också lokala OPS-lösningar för att underlätta ett snabbare och ökat bostadsbyggande på landsbygden med fokus på hyreslägenheter
- 4) SmåKom ställer sig positivt till införande av kraftfulla kreditgarantier för en utökad och mer säker finansiering av företrädesvis byggandet av hyreslägenheter på landsbygden
- 5) SmåKoms bostadsgrupp vill stimulera utvecklingen av en bred boendeservice ett boendeinflytande främst i flerfamiljshus
- 6) SmåKom motser en ny översyn av strandskyddslagstiftningen i syfte att skapa reella lättnader i områden med ingen eller liten exploatering
- 7) SmåKom rekommenderar flexibla byggmodulsystem som medger individuell anpassning
- 8) SmåKom vill främja en utveckling där fler kommuner får tillgång till en lokal sparbank för en effektivare finansiering av bland annat boende.

Bakgrund

Bostadsbyggandet på landsbygden har varit lågt alltsedan bank- och finanskrisen i början av 1990-talet. SmåKom har identifierat skälen främst som nedan:

- Många kommuner har dålig plan- och markberedskap
- Brist på byggarbetskraft
- Stigande byggnadskostnader
- Byggmarknadens låga produktivitet.
- Fortsatt hinder i lagar och regelverk
- Affärsbankernas ovilja att bevilja krediter till bostäder på landsbygden
- Det ringa genomslaget för den utökade statliga kreditgarantin för bostäder
- Stagnation för villamarknaden på landsbygden på grund av att lägenheter saknas
- Bostadsmarknaden bedömer inte investeringar i landsorten som tillräckligt lönsamma

Positiv utvecklingstendens

- Byggföretag kan bli mer intresserade av mindre projekt på landsbygden
- Timmerhus och trähus, färdiga från fabrik, kan bli ett ekonomiskt fördelaktiga alternativ
- De fria sparbankernas mycket goda soliditet
- Riksbanken reporänta som nu är noll
- Hushållens ökade utrymme för sparande
- SABO:s framtagna koncept för prisvärda flerfamiljshus
- Fler bostäder byggs

Vad kan göras?

SCB:s statistik visar att det under åren 2008-2013 byggdes totalt ca 150 000 bostäder i Sverige, varav 6 200 i de 108 minsta kommunerna. Befolkningen i de små kommunerna uppgår till ca 9 % av totalen, medan bostadsbyggandet bara uppgår till 4 %. Av flerbostadshus byggdes endast 2 % i de små kommunerna. Antal nya bostäder under några år:

29 000 år 2013

26 000 år 2012

20 000 år 2010

32 000 år 2008.

Om fler bostäder i framtiden kan byggas strandnära, gynnas marknadsvärdet och därmed bankernas vilja till finansiering. För att uppnå detta, krävs både att statens regionala myndigheter upphör med att fatta kontraproduktiva beslut om generellt utökat strandskydd, och att kommunerna tillerkänns större självstyre även inom området strandskydd. Lagändringarna för strandskyddet genomfördes 2009, 2010 och 2014 har i många fall försämrat möjligheterna att bygga strandnära, trots att syftet var det motsatta.

Även om vi fokuserar på hyreslägenheter, menar vi att effekterna av våra förslag också kommer att gynna också byggandet av bostadsrätter och småhus på landsbygden. Vår prioritering betyder inte att vi vill avstå från att uppnå andra viktiga bostadspolitiska mål som exempelvis att satsa på passivhus med minimal energiåtgång eller andra typer av ett hållbart och miljörätt byggnad. Vi utesluter inte heller statliga stöd för att påskynda byggandet av servicelägenheter eller installation av hissar i äldre hus.

SmåKoms förslag

1. En sammanhållen och helhetsinriktad bostadspolitik

Vi behöver en genomtänkt, sammanhållen och helhetsinriktad politik som säkerställer ett efterfrågestyrt byggande, en över tiden jämn och kostnadskontrollerad produktion av hög kvalitet och en strategi som ger lokala byggföretag och materielleverantörer rättvisa konkurrensmöjligheter i förhållande till de stora nationella och regionala byggbolagen.

SmåKom prioriterar behovet av fler moderna hyreslägenheter. Efterfrågan på hyreslägenheter har stigit under flera år i ett stort antal av de befolkningsmässigt små kommunerna i hela landet och det är nu nödvändigt att kraftigt öka nyproduktionen för att kunna tillgodose såväl demografiska som sociala och arbetsmarknadsmässiga behov. Bristen på hyreslägenheter är nu ett hinder för den lokala expansionen av arbetsmarknaden i ett antal kommuner. Av de 95 700 bostäder i flerbostadshus som byggts åren 2008-2013 har endast 1 900 bostäder, motsvarande 2 %, tillkommit i de 108 minsta kommunerna.

Vi finner det även motiverat att uppmana riksdag och regering att likställa olika typer av bostäder så att inte någon särskild upplåtelseform diskrimineras vare sig finansierings- eller skattemässigt.

2. Blandade upplåtelseformer i en fastighet

Idag är det som påtalats ovan svårt att få fram nya hyreslägenheter på landsbygden. En möjlighet skulle kunna vara att blanda hyreslägenheter med ägarlägenheter i samma hus. Ägarlägenheter kan köpas och säljas samtidigt som det finns hyreslägenheter i samma hus/fastighet. Tillstånd som vid försäljning av bostadsrätt behövs inte vid försäljning av ägarlägenheter.

Med ett system av ägarlägenheter skulle det sannolikt bli lättare att finansiera byggandet av nya bostäder – inte minst i samband med att ett kommunalt bostadsbolag bygger nya hyreslägenheter. Det kommunala bolaget kan sälja en del av de mest attraktiva lägenheterna i ett hyreshus och på det sättet minska finansieringsbehovet för resten av fastigheten. Fler byggen skulle på detta sätt kunna komma igång eftersom den ”ekonomiska tröskeln” då blir lägre.

I Finland har systemet med ägarlägenheter stor utbredning. Där köper många privatpersoner en eller flera ägarlägenheter som en ren kapitalplacering och hyr sedan ut lägenheterna. Även kommunerna i vårt östra grannland köper in sig i sådana hus och upplåter sedan bostäderna med hyresrätt. Systemet i Finland har gjort att det blivit mycket enklare att finansiera landsbygdens bostadsbyggande och mycket talar för att vi i Sverige skulle kunna uppnå samma resultat.

SmåKom är också intresserat av ett system med kooperativ hyresrätt som utvecklats inom i första hand SABO-företagen. Denna hyresform skiljer sig från bostadsrätten främst genom att insatsbeloppet inte anpassas till en rent marknadsvärde, vilket gör att det blir mindre kostsamt att förvärva en lägenhet med kooperativ hyresrätt. Man får i konsekvens härmed inte heller räkna upp sitt insatsbelopp efter ett marknadspris vid flyttning. Kooperativ hyresrätt har i stor utsträckning använts vid nybyggda fastigheter för olika former av seniorboende. Kooperativa hyresrätter finns nu i ett ökande antal kommuner.

3. Byggherrar bildar lokala konsortier

En ytterligare modell för att stimulera ett ökat bostadsbyggande för alla typer av bostäder är att stimulera tillkomsten av lokala byggkonsortier. Dessa kan skapas av ett antal små lokalt verk-samma bygg- och materialföretag där även ett kommunalt bostadsbolag har en möjlighet att delta via partnerskap. Denna lösning kan minska de ekonomiska riskerna vid nybyggen, stärka den gemensamma kompetensen, stimulera till ett ökat utbud av bostäder samtidigt som man stärker arbetsmarknaden och den lokala ekonomin i allmänhet. Man blir mindre beroende av nationella byggbolags eventuella intressen av att bygga utanför storstäderna och bidrar sannolikt till en ökad lokal självförtroende inom den lokala företagssektorn.

Initiativ till lokala byggkonsortier, som även kan ha ägande- och förvaltningsrollerna, kan tas av skilda lokala aktörer som kommunerna, företagarföreningarna och enskilda företag. Med detta förslag har vi också dragit slutsatsen att OPS-lösningar inom bostadssektorn kan gynna bostadsbyggandet på landsbygden. Lokala konsortier utesluter naturligtvis inte att även seriösa nationella aktörer kan delta som en part med sitt kunnande och sina nätverk.

4. Kreditgarantier för bättre lånefinansiering

Boverket har övertagit Bostadskreditnämndens (BKN:s) **kreditgarantier till bostadsbyggnation**. Under 2014 upprättades 28 avtal, mot 31 under 2013. Det är vanligtvis

garanti under byggtiden som efterfrågas. Hur stor andel av det totala byggandet som omfattas av kreditgaranti uppskattas till strax under 6 % 2014 när det gäller garanti under byggtiden (privata hyresrätter samt bostadsrätter). För färdigställda fastigheter är andelen mycket liten.

Fastighetens marknadsvärde utgör alltid en del i Boverkets bedömning. Enligt förordningen 2004:105 får garanti ställas ut upp till 90% av ett marknadsvärde. Boverket kan också räkna på ett schablonvärde på marknader där marknadsvärdena är lägre än vad schablonvärdet, som är 90 % av produktionskostnaden, max 16 000 kr/kvm BOA.

Avgifterna varierar utifrån risken och garantins storlek. Den kan vara allt från 0,5% upp till ett par procent. Det beror även på om det är en garanti för en färdigställd byggnad eller om det är en garanti för byggkrediten.

SmåKom tror att ytterligare information om kreditgarantierna behövs och att möjligen avgiften kan ha betydelse för det ringa genomslaget. Kanske kan systemet också utvecklas mot det som finns **inom företagssektorn**:

Tack vare de regionala och i vissa fall lokala kreditgarantiföreningarna (KGF) finns en möjlighet att underlätta företagens finansiering genom att KGF mot en viss avgift tar på sig en del av risken med kreditgivning till nya eller växande företag.

Fördelar:

- Att initiativet att bygga upp KGF-lösningar kommer från småföretagargrupper i flera regioner i landet
- Att småföretagen som söker och får KGF-stöd själva har en aktiv roll i processen med att finansiera och utveckla ett nytt eller litet företag
- Att företag med KGF-stöd får tillgång till lokala och regionala mentorer utan kostnad
- Att KGF-företagen sedan ingår i lokala och regionala nätverk vilka fungerar som ett praktiskt och kunskapsmässigt stöd för KGF-företagen
- Att olika kreditgivare får en betydligt mindre risk i samband med sin utlåning
- Att nyföretagandet stimuleras i respektive område.

Till svårigheterna hör att det ofta tar lång tid att bygga upp väl fungerande och kapitaliserade KGF-föreningar, att de administrativa kostnaderna blir relativt höga i början av verksamheten att systemet är relativt nytt i Sverige, att olika kreditinstitut har för liten kännedom om hur systemen fungerar och att finansmarknaden är relativt rigid i relation till nya instrument för småföretag på främst landsbygden. Den allmänna utvecklingen av kreditmarknaden på landsbygden har också bidragit till att särskilt affärsbankerna varit mindre intresserade av kreditgivning i dessa regioner. Den aktuella finanskrisen har inte medverkat till att göra särskilda kreditinsatser i landsbygdsområdena.

Kreditgarantisystemet inom företagssektorn i Finland fungerar bra. Problemen inom det svenska KGF-systemet sammanhänger till stor del med de lokala/regionala föreningarnas ännu så länge begränsade egenkapital samt relativt höga administrativa kostnader för etableringen på marknaden.

Erfarenheterna från Finland av Finnvera-systemet för småföretag, som innefattar en generell kreditgaranti för bankerna vid lån till i första hand småföretagens byggande och expansion, har gjort att bankerna utan problem ger krediter till byggande såväl på landsbygden utanför tätorterna som i stora och små tätorter. Ett KGF-system för bostäder – givetvis beroende på hur det utformas och ekonomiskt belastar såväl bank som slutkund – skulle kunna underlätta kreditgivning

till bostadsbyggandet i kommuner utan egna lokala sparbanker Systemet skulle kunna stärka inte minst de lokala sparbankerna att våga utvidga sina geografiska marknadsområden.

Finnvera-systemet har även fått en indirekt positiv effekt för bostadsbyggandet i Finland tack vare att det skapat en mer stabil fastighetsmarknad, höjt markvärdena rent skapat god kreditmiljö för banksektorn och främjat de lokala Andelsbankernas in- och utlåningsverksamhet. Till det positiva läget hör att de lokala Andelsbankerna med 180 kontor i Finland, knappast tvekar att ge lån vare sig till småföretag eller hushåll på landsbygden.

SmåKom ställer sig avgjort positivt till ett KGF-system för bostäder som ett instrument för att både sprida och minska riskerna vid kreditgivning till bostadsbyggandet på landsbygden med särskild prioritet för hyreshusbyggande. Vi menar också att ett sådant förslag kan stimulera fler kreditgivare att öka sitt intresse för kreditgivning till bostäder på landsbygden. För att skapa ett trovärdigt, hållbart och tillräckligt attraktivt KGF-system för bostäder måste staten ha ett avgörande inflytande. Med en statlig finansiell huvudroll blir det lätt att få med sig olika privata aktörer.

5. Bra service och stort inflytande

Ett annat och kompletterande perspektiv på hyreshus vore att pröva en modell med individuellt styrd boendeservice där exempelvis en ”bostadsvärd” kan stå för viss grundservice och vara behjälplig med att ordna olika former av ”tillskottsservice” till de boende i fastigheten. Detta skulle kunna kombineras med en lokal styrelse på samma sätt som i en bostadsrättsförening.

Här finns stora möjligheter för lokala innovationer och i små kommuner på landsbygden med erfarenhet av byalag och utvecklingsgrupper torde en sådan utveckling av boendeinflytandet vara attraktivt. Kanske kan SmåKom-kommunerna gå före ifråga om avancerad boendeservice och ett utvecklat hyresgästinflytande.

6. Strandskyddet måste luckras upp

Riksdagen har reviderat strandskyddsbestämmelserna 2009, 2010 och 2014, i syfte att underlätta strandnära boende framför allt där exploateringen är låg. Tyvärr har ändringarna i praktiken visat sig i stort sett verkningslösa. Många länsstyrelser utnyttjar sin rätt till överprövning av kommunernas planer och hindrar bostadsbyggnation.

SKL skriver i mars 2014: ”Sverige har drygt 42 000 mil stränder. Det motsvarar jordens omkrets gånger tio. Vid varje sjö, vattendrag och havskust har staten ett generellt byggstopp hundra meter från strandkanten.

De senaste åren har länsstyrelserna haft i uppdrag att förtydliga skälen för tidigare beslut om att utvidga vissa strandskydd till att gälla mer än 100 meter. Uppdraget har också varit att, vid behov, föreslå nya utökningar – men i så fall med tydliga motiveringar.

Nu går man på tvärs mot uppdraget. Många områden ska få så mycket som 300 meter strandskydd – utan att länsstyrelserna uppger tydliga skäl. Det läggs en död hand över många stora områden.”

I många av SmåKoms kommuner är stränderna bebyggda i mycket liten utsträckning. Flera kommuner har knappast någon strandbebyggelse alls. Regelverket tillkom för att skydda total exploatering av stränderna kring storstäderna. Regelverket gör att man inte kan nyexploatera alls. SmåKom föreslår därför en asymmetrisk lagstiftning, där hänsyn tas till i vilken utsträckning ständerna exploaterats. SmåKom förordar också ett kommunalt självstyre över strandskyddet.

7. Flexibla byggmodellsystem

En metod för att stimulera framväxten av ett ökat och mer flexibelt byggande på bostadsfronten är att pröva system med fabriksbyggda lägenhetsmoduler, vilka kan förändras och flyttas när nya behov i ett bostadsområde eller en ort gör sig gällande. Med små ändringar kan man bygga om modulerna för nya behov – från t.ex. daghem till skola eller från skola till bostadslägenhet eller servicelokal. Det finns idag fler företag i landet som bygger på detta sätt.

I Norrbotten, där detta tillämpats, tar Sparbanken Nord hand om byggkreditivet och samverkar med andra banker för att lösa den långsiktiga finansieringen – antingen en lokal sparbank eller annan finansär.

SmåKom vill påvisa fördelarna med ett effektivare och mer klimatsmart byggande i inomhusmiljö och fördelarna med att använda mer flexibla byggsystem där man kan välja standard och få ett ”skräddarsytt” byggande och boende i landsbygdsregionerna. Om man dessutom kan samverka med de lokala sparbankerna vinner man ytterligare fördelar eftersom sparbankerna har en långsiktig och stark lojalitet till sitt affärsområdes hushålls- och företagskunder.

8. Fler och starkare lokala sparbanker

Vi ser sedan flera år tillbaka att de större affärsbankerna ungefär som bensinbolagen lägger ned sina anläggningar på landsbygden. Swedbank har t.ex. erbjudit de lokala sparbankerna att köpa ett större antal lokala kontor i mindre kommuner i hela landet. Detta är ett tecken på att kommunerna på landsbygden, som via huvudmännen i sparbankerna utser dess styrelser, behöver tänka över sparbanksstrukturen för att se om vi i första hand kan vidga befintliga lokala sparbankers geografiska affärsområden och i andra hand bygga upp nya lokala sparbanker.

Sparkassor som den i Gustafs i Dalarna kan vara en väl fungerande lösning på de lokala finansiella behoven trots att de inte har formell bankstatus. Via kommunala initiativ borde det vara möjligt att återskapa en bankstruktur som underlättar och stödjer landsbygdens fortsatta utveckling. Ett utökat samarbete med sparbanksrörelsen vore därför välkommet för de befolkningsmässigt små kommunerna.