

Näringsdepartementet
Enheten för plan- och byggfrågor, urban utveckling och bostäder.

Remissvar Bostäder att bo kvar i (SOU 2015:85) N2015/06917/PUB

Allmänt

Utredningens olika förslag måste bedömas i ett helhetsperspektiv eftersom flera av förslagen är kopplade till varandra. Till exempel är förslaget om stöd för investering i hiss beroende av förslaget om stöd för tillgänglighetsinventeringar.

Helhetsperspektivet är positivt eftersom samhällsinsatserna då används utifrån en behovsprövning vilket är effektivt. Samtidigt är det en risk att upplägget uppfattas som alltför komplext. Det är dyrt och tidskrävande att genomföra de föreslagna inventeringarna. Vi ser det därför som avgörande för utredningsförslagets genomslag, att tillräckliga resurser tillsätts i alla led.

En plats på ett biståndsbedömt boende kostar ca 650 000 kr/år. Motsvarande siffra för hemtjänst är ca 150 000 kr/år. Ju tillgängligare den vanliga bostaden är desto mer minskar behovet av biståndsbedömt boende, hemtjänst men också bostadsanpassningar. Med rätt utformade stöd är det en samhällsekonomisk vinst att göra befintligt bostadsbestånd mer tillgängligt för personer med funktionshinder. I detta resonemang instämmer Riksbyggen till fullo.

Riksbyggen menar emellertid att utredningen har en alltför optimistisk syn på teoretiska antaganden om fastighetsvärden. Det som avgör ett investeringsbeslut är vilken avkastning den ger. Utredningen tar inte tillräcklig hänsyn till ökade kostnader för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar

Ett av utredningens förslag är att fastighetsägare ska ta bort enkelt avhjälpna hinder vid entréer och trapphus. Åtgärdernas kostnader beräknas till mellan 5 000 kr och 200 000 kr per trappuppgång. Det kan i vara en stor investering för en liten fastighetsägare eller en bostadsrättsförening. Utredningen menar att sådana investeringar kan finansieras via ett högre fastighetsvärde. Detta är delvis ett teoretiskt resonemang av begränsat värde för den som har ansvaret att göra investeringen. För att fastighetsägaren ska få avkastning på sin investering vilket i korthet betyder att hyrorna, eller avgifterna i en bostadsrättsförening, måste höjas. Då hyror är föremål för förhandling mellan hyresgäster och fastighetsägare kan det vara svårt att få ihop kalkylen eller få lån för en sådan investering. Ett sådant krav kan dessutom få konsekvensen att mer omfattande investeringar för renovering hämmas och skjuts på

framtiden. Här ser vi ett behov av att koppla ihop ett ökat tillgänglighetsbehov med det generella behovet av upprustning i delar av det befintliga beståndet.

Förslag som ska förbättra tillgängligheten inom det befintliga bostadsbeståndet

Fortsatt stöd till tillgänglighetsinventeringar

Riksbyggen tillstyrker förslaget om fortsatt stöd för tillgänglighetsinventeringar. Det är viktigt att samhället får ökad kunskap om graden av tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Den demografiska utvecklingen med allt fler äldre innebär att behovet av tillgänglighetsanpassade bostäder kommer att fortsätta öka och mer kunskap behövs om hur det befintliga bostadsbeståndet kan svara mot detta behov. Det har sedan tidigare funnits ett stöd för detta arbete som har varit så pass efterfrågat att det inte räckt till för alla som velat göra inventeringar. Vidare ser vi positivt på att det föreslagna stödet kompletteras så att åtgärdsförslag ryms i tillgänglighetsinventeringen. Det är också positivt att det föreslagna stödet kan användas för att göra inventering hos samtliga fastighetsägare av flerbostadshus oavsett upplåtelseform.

Nytt statligt stöd till installation av hiss

Riksbyggen stödjer i huvudsak förslaget med stöd för installation av hissar. Vår uppfattning är dock att det är nödvändigt att stöden allokeras dit behoven är som störst för att få samhällskalkylen att gå ihop. Om man via tillgänglighetsinventeringar kan rikta stödet till fastigheter där många äldre bor beräknas kommunernas kostnader för vård- och omsorg minska mer än statens utgifter för stödet och det är då en försvarbar samhällsinvestering. Här vill vi understryka att hela åtgärden är beroende av att kommunerna prioriterar tillgänglighetsinventeringar.

Stödet är tänkt att riktas till 50 procent av installationskostnaden och kommer då att räcka till 600 hissar per år och totalt 3000 hissar under hela perioden. Vår uppfattning är att det ekonomiska stödet är tillräckligt för att täcka 50 procent av kostnaden för en hissinstallation i de flesta fall. Vi ser det också som rimligt att stödet villkoras för att ge en faktisk tillgänglighet från entré till lägenhetsdörr.

En svaghet i utformningen är att satsningen är beroende av att kommunerna har resurser för tillgänglighetsinventeringar och att de väljer att prioritera arbetet med inventeringarna. Riksbyggen föreslår att företag och intressegrupper m.fl. ska kunna involveras för att snabba på arbetet med tillgänglighetsinventeringar.

Ytterligare en tveksamhet vi ser i förslaget är frågan om prioriteringsordning. Vi kan se behovet av att prioritera vid en stor efterfrågan men samtidigt skapar detta frågetecken t.ex. avseende definitionen av en svag bostadsmarknad. På bostadsmarknader med riktigt låga fastighetsvärden räcker det troligen inte med 50 procents stöd, och därför kan stödet vara svårt att utnyttja trots stora behov.

Vår tolkning är att utredningens prioritering grundar sig i att värdestegringen förväntas klara av att bära investeringskostnaden på en stark marknad. Det är

emellertid inte bara en fråga om att fastighetsägaren utifrån fastighetsvärden har möjlighet att få lån för en hissinstallation och på så sätt finansiera de 50 procent som krävs i egenfinansiering. En viktig anledning till att renovering, såväl avseende energieffektiviserande åtgärder som tillgänglighetsanpassning, inte påbörjas är låg betalningsförmåga hos många hyresgäster. Detta kan gälla såväl på mindre orter som i storstadsregionernas förortsområden. Installation av hiss räknas som standardhöjande och kan därför leda till hyreshöjning. Enligt en beräkning av WSP presenterad i rapporten *"Bostäder för äldre"* som gjordes på uppdrag av PRO och Riksbyggen, framkommer det att till 2030 kommer 350 000 nya bostäder för 65 år och äldre att behövas. I kommungruppen *Förortskommuner till storstäder* fördubblas nästan behovet av bostäder för denna grupp fram till år 2050, vilket innebär 600 000 bostäder. Detta utgör 70 procent av det totala behovet av bostadstillskott. De allra flesta äldre bor inte på svaga bostadsmarknader utan i de växande storstadsregionerna vilket emellertid inte betyder att de bara därför har en bättre betalningsförmåga.

Krav att undanröja enkelt avhjälpna hinder även i flerbostadshus

Riksbyggen avstyrker utredningens förslag i dess befintliga form. Som åtgärd anser Riksbyggen att det är ett bra förslag att undanröja enkelt avhjälpna hinder då en tillgänglighetsanpassning måste göras fullt ut för att få önskad effekt. Detta innebär dock en direkt kostnad för fastighetsägarna. Det beräknas kosta mellan 5 000 och 200 000 kronor per trappuppgång. Det är en avsevärd kostnad som inte med självklarhet kan öka fastighetsvärdet utan behöver leda till att investeringen genererar en avkastning. För att nå avkastning på investeringen krävs det högre hyror eller högre avgifter vilket kan vara svårt att genomföra. Med hänsyn till ovan finns ekonomiska skäl att förslaget formuleras så att kravet på att undanröja hinder får en sådan utformning att det kan göras i samband med andra investeringar i fastigheten för att undvika en för stor ekonomisk utmaning för bostadsrättsföreningar och fastighetsägare. Ett sådant krav och den kostnad de innebär riskerar annars att istället för att stimulera de eventuella större investeringar som behövs, att stoppa dessa för att göra de kostnadskrävande anpassningar som det nya kravet innebär.

Nationellt system för tillgänglighetsmärkning

Under förutsättning att själva systemet inte blir administrativt tungrovt stödjer Riksbyggen förslaget om tillgänglighetsmärkning. Det ger en tydlighet åt bostadskonsumenter vad de kan förvänta sig vilket kan innebära en ökad efterfrågan. Vidare är det rimligt att anta att den generella medvetenheten och kunskapsnivån på detta område ökar så som det gjort för de olika certifieringssystem som finns för byggnaders miljömärkning.

I detta sammanhang vill Riksbyggen uppmärksamma behovet av fastställda definitioner avseende olika kategorier av boenden. I olika sammanhang, till exempel i detaljplaner, förekommer det att begreppet "Trygghetsboende" används men i brist på tydlig definition av vad det är uppstår oklarhet om vad som närmare avses.

Förslag som ska ge fler nya bostäder för äldre

Investeringsstöd till trygghetsbostäder

Riksbyggen tillstyrker utredningens förslag till ett investeringsbidrag till trygghetsbostäder. Utredningen gör en beräkning som visar att ett investeringsstöd till trygghetsbostäder kommer bidra till minskade kommunala kostnader då behoven av ett biståndsbedömt boende kommer att minska. Vår bedömning är att stödet kommer vara tillräckligt för att åstadkomma en ökad byggnation av trygghetsbostäder. Svagheten i förslaget är att det inte tas någon hänsyn till den ökade förvaltningskostnaden som följer med denna bostadsform, vilket kan hämma intresset för att bygga trygghetsboenden.

Trygghetsbostäder är en boendeform som i stor utsträckning saknas i Sverige. Vår uppfattning är att det finns ett tydligt behov och en stark efterfrågan av denna boendeform. För att få ett kommunalt biståndsbeslut till ett vård- och omsorgsboende krävs att den personen är i så dåligt skick att det inte går att bo kvar hemma. I praktiken innebär detta att vara dement eller somatiskt sjuk. Även om en tydlig majoritet helst vill bo kvar hemma i sin invanda miljö är det ett flertal personer som hamnar i ett glapp där de är för friska för att få tillgång till ett vård- och omsorgsboende och för otrygga för att må bra av att bo kvar hemma.

Vår uppfattning är att nivån på bidragsbeloppet för respektive lägenhet är rimlig såväl i nyproduktion som i ombyggnad. Dock är vår uppfattning att det föreslagna anslaget på 200 miljoner per år är för litet i förhållande till den efterfrågan som finns på denna boendeform. Utredningen konstaterar att ett trygghetsboende är förenat med ökade kostnader i såväl produktions- som förvaltningsledet vilket är utmaningen i att få fram denna boendeform, vilket vi instämmer i. Gemensamhetslokaler, hobbyrum samt personal under bestämda tider är några av de faktorer som ger en ökad kostnad vilket är hinder som skulle avhjälpas av investeringsbidraget.

Utredningen föreslår att trygghetsbostäder som byggs med investeringsstöd enligt huvudregeln ska reserveras för personer som har fyllt 70 år. Riksbyggen menar att denna åldersgräns är för hög. Ska den eftersträvade samhällsnyttan uppnås är det angeläget att individens beslutsprocess att flytta inte skjuts för högt upp i ålder. Benägenheten att på eget initiativ välja annan bostad minskar med åren varvid alternativet flytta till trygghetsboende ersätts av tillgänglighetsanpassning av befintligt boende, utökad hemtjänst etc.

Riksbyggen anser att den period som stödmottagaren förbinder sig att upplåta de aktuella bostäderna som trygghetsboende är för kort. Det bör säkerställas att de bostäder som får ta del av investeringsstödet fortsätter att vara upplåtna i denna boendeform under en längre period än de tio år som utredningen föreslår. Statistik som finns visar det snabbt ökande antalet äldre och den hittills låga rörligheten gör att vi anser att det finns ett uppdämt behov av boendeformen trygghetsbostäder och att efterfrågan kommer att vara betydligt längre än tio år.

Riksbyggen delar inte utredningens ståndpunkt att investeringsstödet ska begränsas till hyresrätter och kooperativa hyresrätter. Tidigare stöd av detta slag har inte haft den begränsningen och samhällsnyttan av investeringar i tillgänglighet och sociala ytor i trygghetsboenden är lika angelägna i bostadsrätt.

Startbidrag för byggemenskaper

Riksbyggen avstyrker ett statligt stöd för byggemenskaper. Intresset eller behovet av byggemenskaper är enligt vår uppfattning, marginell. Andra länder där byggemenskaper spelar en stor roll, såsom t.ex. Tyskland, har ett helt annat bostadssystem med andra förutsättningar för detta system. Att inrätta ett statligt stöd för byggemenskaper i Sverige bör därför enligt vår uppfattning inte prioriteras. Byråkrati samt de medel som ska avsättas skapar en hög alternativ kostnad i förhållande till den förväntade effekten gällande hur många tillgänglighetsanpassade bostäder detta skulle tillföra. Vi menar därför att pengar och tid kan användas på ett bättre sätt.

Återbetalningsgaranti för upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt

Riksbyggen tillstyrker förslaget till en statlig garanti för återbetalning av insatser i kooperativa hyresrättsföreningar. Upplåtelseformen med kooperativ hyresrätt ökar möjligheten till nyproduktion på fler orter, men risk- och finansieringsfrågan är idag ett hinder. En statlig garanti skulle öka incitamenten för kreditgivare att ge krediter vid stiftandet av en kooperativ hyresrättsförening.

I bedömningen av finansieringen och den långsiktiga förmågan för en potentiell kooperativ hyresrättsförening är det idag en avgörande fråga hur återbetalning av upplåtelseinsatser kan säkerställas. Även om intresset och viljan finns att etablera en förening är den ekonomiska kalkylen svår att få ihop och riskfördelningen är komplicerad. Det finns ett antal hinder för upplåtelseformen med kooperativ hyresrätt; bland annat att den som vill låna till sin upplåtelseinsats inte kan använda lägenheten som säkerhet när man lånar pengar hos en bank, eller att återbetalningen av upplåtelseinsats är förknippad med föreningens ekonomiska ställning. En garant skulle innebära att en del av den finansiella risken försvinner.

Strategisk planering av bostäder för äldre

Riksbyggen ser behovet och stödjer ett nätverk för utbyte mellan kommuner där goda exempel lyfts fram och kunskap sprids.

Förslag som ska underlätta flytt och kvarboende

Riksbyggen instämmer med utredningen om behovet av att öka möjligheten för äldre att efterfråga trygga och tillgänglighetsanpassade bostäder, och underlätta såväl flytt och kvarboende. Dock är vår uppfattning att det finns andra faktorer än de som utredningen tar upp som utgör hinder vid flytt. Reavinstskatten och fastighetsskattens utformning gör att incitamenten att flytta till nyproducerade eller ombyggda bostäder med ökad tillgänglighet är små för de som kommer från ägandemarknaden.

Höjt bostadsutgiftstak för bostadstillägg

Riksbyggen tillstyrker förslaget att höja boendeutgiftstaket för pensionärer. Att stimulera efterfrågan är en viktig del av att förbättra äldres möjlighet att efterfråga lämpliga bostäder. Det vi dock ifrågasätter är utredningens val att göra en förhållandevis kortsiktig beräkning av hur denna förändring skulle belasta stadsbudgeten. Utredningen har valt att följa Pensionsmyndighetens prognos som löper fram till 2019 och då tas inte hänsyn till i vilken omfattning gruppen pensionärer beräknas växa inom de närmsta 15-20 åren. Vi anser att det är relevant att se över konsekvensen av att genomföra detta förslag också i en mer långsiktig kalkyl för att bedöma om en sådan omfattande höjning är realistisk i längden.

Stöd till flytt

Riksbyggen tillstyrker förslaget att flytt för personer över 75år ska betraktas som en hushållsnära tjänst och därmed omfattas av RUT-avdraget.

Information om den lokala bostadsmarknaden inkluderat i bostadsförsörjningsansvaret

Riksbyggen tillstyrker ett ökat kommunalt ansvar formulerat i bostadsförsörjningslagen för att öka tillgången på aktuell och lättillgänglig konsumentinformation om nuvarande och planerade bostäder ur ett socialt sammanhang och ur ett tillgänglighetsperspektiv. Vår erfarenhet är att detta efterfrågas av flera grupper men att speciellt fokus kan ges till äldre då förutsättningarna att efterfråga information digitalt skiljer sig mellan olika grupper.

Forskning om samspelet människa – hjälpmedel – teknik – bostad

Riksbyggen tillstyrker förslaget om medel till forskning om utformning av bostäder och boendemiljöer ur ett socialt sammanhang och ur tillgänglighetsperspektiv. Med mer kunskap och forskning ökar förutsättningarna för ett system som bygger på kunskap och empiri och minskar risken för ett system som bygger på godtycke.

Utvärdering av trygghetsbostäder som boendeform

Riksbyggen tillstyrker förslaget om en utvärdering av trygghetsbostäder som boendeform då detta är en förutsättning för att öka kunskapen om önskad effekt uppnås och säkrar därmed på ett ansvarsfullt sätt att statliga medel används effektivt.

Smidigare lösningar för sophantering

Riksbyggen tillstyrker förslaget att utreda möjligheterna att förbättra förutsättningarna med avfallshantering för personer med nedsatt funktionsförmåga då detta i och med den demografiska utvecklingen kommer att bli ett allt större problem.

Riksbyggen 29 februari2016

Leif Linde, vd