

Stöd för undsättning och omstrukturering av vissa kommunala bostadsföretag

Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Landsting

- tillstyrker förslaget till förordning om stöd för undsättning och omstrukturering av vissa kommunala bostadsföretag, men det behövs fler statliga åtgärder för att säkra allas rätt till en god bostad i hela landet och som ger kommuner med svaga bostadsmarknader erforderliga verktyg för att fullfölja sitt bostadsförsörjningsuppdrag,
- anser att finansieringsvillkoren för byggande och upprustning av bostäder på s.k. svaga bostadsmarknader måste förbättras och efterlyser sådana insatser, som har föreslagits i ett antal utredningar de senaste åren men inte genomförts,
- hemställer om att regeringen tar initiativ till en översyn av de s.k. K3-reglerna för att underlätta för kommunala bostadsföretag att uppföra nya bostäder som är affärsmässigt motiverade på s.k. svaga bostadsmarknader,
- uppmanar regeringen att trygga de finansiella förutsättningar för Statens Bostadsomvandling AB (Sbo).

Allmänt

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) anser att det behövs mer offensiva statliga åtgärder som skapar förutsättningar för ett tillräckligt bostadsbyggande i hela landet och ett effektivare utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet samt åtgärder som stärker den enskildes förmåga att efterfråga en lämplig bostad. Det är statens uppgift att ge de finansiella och konstitutionella ramarna för sådan åtgärder. För kommuner med svaga bostadsmarknader blir den statliga politiken avgörande för om de ska att klara bostadsförsörjningsansvaret.

Ett av de viktigaste verktygen i de flesta kommunerna är de kommunala bostadsbolagen, vars främsta uppgift är att främja bostadsförsörjningen. För kommunala bostadsbolag liksom för privata bostadsföretag som är verksamma i kommuner med svaga bostadsmarknader saknas ofta förutsättningarna för att bygga nytt och rusta upp bostadsbeståndet till följd av de ekonomiska villkoren på dessa marknader.

Dagens system med statliga kreditgarantier har sämst funktion just på svaga bostadsmarknader. Därutöver har Boverket möjlighet att lämna stöd enligt förordningen (2018:111) om statsbidrag till kommuner med svag bostadsmarknad. Förordningen innehåller bestämmelser om statliga bidrag till kommuner för bl.a. stöd till kommu-

nala bostadsbolag för undsättning och omstrukturering. Som förutsättning för bidrag gäller bl.a. att det aktuella företaget bedriver verksamhet på en svag bostadsmarknad och att stödet godkänts av EU-kommissionen. Då det i praktiken saknats möjligheter för kommunerna att bistå sina bostadsbolag på motsvarande sätt och därvid ansöka om statsbidrag så har stödet varit verkningslöst. Ett helägt statligt bolag, Statens bostadsomvandling AB (Sbo), har härutöver ett samhällsuppdrag att medverka till att bostadsmarknaden kommer i balans på orter med vikande befolkningsunderlag. Sbo förvärvar, äger, förvaltar, utvecklar och avvecklar fastigheter som övertas från kommuner eller kommunala bostadsbolag. Fastigheterna omvandlas till bostäder för seniorer eller andra samhällsnyttiga verksamheter som kommunen ansvarar för. Verksamheten har varit mycket uppskattad och bidragit till att moderna bostäder för äldre och lokaler för samhällsnyttiga ändamål tillkommit i ett antal kommuner med särskilt svåra förutsättningar.

Förslag till förordning om stöd för undsättning och omstrukturering av vissa kommunala bostadsföretag

2015 lämnade utredningen kommunerna & EU:s bostadspolitik fram betänkandet EU och kommunernas bostadspolitik (SOU 2015:58), i vilket förslag lämnades om ett till EU:s statsstödsregler anpassat stödsystem för undsättning och omstrukturering av vissa kommunala bostadsföretag. Förslag lämnades även om ett till EU-rätten anpassat uppdrag till Sbo.

Beslut om att anpassa Sbo:s uppdrag till EU-rätten fattades 2016. Därefter dröjde det ytterligare två år innan beslut fattades om utformningen av ett statligt stöd till kommuner med svag bostadsmarknad som tvingas bistå sitt kommunala bostadsbolag i en svår situation.

Först nu finns ett förslag framme som anger hur kommunerna ska få bistå sina bostadsbolag i en sådan situation. I förslaget regleras villkoren för att en kommun ska få lämna stöd till sitt eget bostadsföretag för undsättning eller omstrukturering. SKL tillstyrker förslaget med den beskrivna stödordningen men anser att det behövs fler åtgärder för att nå effekt.

Förbättrade förutsättningar krävs för att klara bostadsförsörjningsuppdraget i kommuner med svag bostadsmarknad

SKL anser inte att staten tar de initiativ som behövs för att förbättra förutsättningarna för den tredjedel av Sveriges kommuner som befinner sig på en svag bostadsmarknad och som har stora svårigheter att klara sitt behov av olika typer av bostäder.

I följande utredningar finns en rad förslag som syftar till att förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande i kommuner med en svag bostadsmarknad som bör genomföras:

- Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering (SOU 2017:108),
- Parlamentariska landsbygdskommitténs slutbetänkande (SOU 2017:1),
- Boverkets rapport Förslag till statligt topplån med kommunalt förlustansvar till ny- och ombyggnad av egna hem på landsbygden (rapport 2018:33).

Privata företag som är verksamma i kommuner med svag bostadsmarknad brottas med finansieringsproblem till följd av bankernas utlåningspolicies. Kommunala bostadsbolag kan oftast ordna finansiering med kommunal borgen via Kommuninvest. De brottas däremot med andra problem på dessa marknader. SKL och en rad andra aktörer har pekat på behovet att se över nedskrivningsreglerna (de s.k. K3-reglerna) som i många fall hindrar nyproduktion som är affärsmässigt motiverad.

SKL anser också att det finns behov av ett stöd till upprustning av hyresbostäder på svaga bostadsmarknader där de företagsekonomiska förutsättningarna inte sällan är hårt ansträngda, inte minst finns ett behov att renovera bostäder för att passa äldres behov. Ett sådant stöd bör ersätta det stöd till upprustning och energieffektivisering som riktats till bostadsföretag i s.k. utsatta områden och som av olika skäl inte kommit att efterfrågas.

För ett antal kommuner med en mycket svag bostadsmarknad har det också varit betydelsefullt att genom det statliga bolaget Sbo kunna omvandla outnyttjade fastigheter till moderna anpassade bostäder för seniorer och i vissa fall även lokaler för samhällsnyttiga ändamål såsom förskoleverksamhet, något som annars aldrig kunnat ske. Dessvärre har nu bolaget, om inte nya medel tillskjuts, inte möjlighet att åta sig några ytterligare samhällsnyttiga projekt. SKL uppmanar därför regeringen att trygga de finansiella förutsättningarna för bolaget så att bolaget fortsatt ska kunna bistå kommuner med en mycket svag bostadsmarknad att skapa anpassade bostäder för äldre och verksamhetslokaler för samhällsviktig verksamhet. Bolaget bör också tillåtas att i mindre omfattning bistå kommuner med särskilt svåra förhållanden att tillföra nya anpassade bostäder för äldre genom nybyggnation om dessa inte kan skapas genom omvandling av lämpliga befintliga fastigheter.

Sveriges Kommuner och Landsting



Anders Knappe
Ordförande