



N2017/07857/BB

Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering SOU 2017:108 Remissyttrande från Föreningen för Byggemenskaper

Sammanfattat anser Föreningen för Byggemenskaper att utredningens förslag med mycket stor precision och till utomordentligt låga kostnader för staten åtgärdar flera av de finansieringsproblem som Byggemenskaper och andra mindre byggherrar med begränsad kapitaltillgång möts av. Vi tillstyrker därför utredningen i sin helhet med de kommentarer som lämnats nedan.

Vi anser att utredningen är gedigen och välskriven.

Vad är en byggemenskap?

Föreningens definition, "En byggemenskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad".

Byggemenskaper återupprättar den traditionella rollfördelningen i byggprocessen när de människor som har behov av en byggnad blir byggherrar. Det innebär en annan beställarroll och för individerna en större frihet att få bostäder och andra byggnader anpassade efter de egna villkoren. Det innebär också större möjligheter att genomföra projekt som baseras på en särskild intressegemenskap.

Byggemenskaper har inte kommersiella drivkrafter utan bygger för att tillfredsställa lokala behov. De lokaler och bostäder som byggs bidrar till den lokala sysselsättningen och till att flyttkedjor uppstår. Kostnaderna för projekten är lägre för dem som är villiga att ta risken att agera byggherre, vilket gör det möjligt att bygga med byggemenskaper i lägen där det inte är kommersiellt lönsamt.

Hur ser föreningen på utredningens förslag?

3:1:1 Kreditgaranti för lån till ombyggnad och renovering

Föreningen tillstyrker utredningens förslag. En del byggemenskaper kan komma att bildas runt köp, upprustning och utveckling av befintliga fastigheter och utredningens förslag är därför angeläget. Det kan också gälla sådan lokal utveckling som sker i t ex Röstånga i Svalövs kommun. Bedömningen av "påtaglig förnyelse" i dagens kreditgaranti framstår som verklighetsfrånvärd.

3:1:2 Kreditgaranti för lån till kostnader under projekteringen

Föreningen tillstyrker utredningens förslag. Denna garanti kan vara avgörande för byggemenskaper som ofta har de största problemen med att i sin privatekonomi hantera kostnader tidigt i processen. Vi vill betona vikten av att kriterierna för att kunna ta del av garantierna utformas så att byggemenskaper kan ta del av dem men att det samtidigt ställs strikta krav för att undvika att projekt som uppenbart inte är bärkraftiga beviljas stöd.



3:1:3 Höj nivån på schablonbeloppet vid låga marknadsvärden

Föreningen tillstyrker utredningens förslag. Det är angeläget att schablonbeloppet höjs. För att undvika att man återigen får samma situation som idag behövs en uppräkningsmekanism som följer de underliggande kostnaderna.

3:1:4 Omdefiniera kretsen av kreditgivare

Föreningen tillstyrker utredningens förslag. Föreningen anser att det är bra om kretsen av kreditgivare ökar så att fler finansörer också kan få en kreditgaranti.

3:1:5 Möjliga förbättringar av nuvarande garantier

Föreningen tillstyrker utredningens förslag. Det är bra om dagens garantier blir tydligare och mer effektiva. Föreningen antar att förslagen om att utveckla de nuvarande reglerna snarare kommer utgöra grund utformningen av den föreslagna nya kreditgarantin 2.0.

3:2 Marknadskompletterande topplån via ALMI

Föreningen tillstyrker utredningens förslag om Almi som organisation för hanteringen av topplån. Almis verksamhet med stöd till lokal och regional näringslivsutveckling gör att de har en helt annan kunskap om marknadsförhållandena än kreditgivare som affärsbanker. Men vi menar att 80% av finansieringsbehovet i många situationer är otillräckligt. Landsbygdskommittén har tidigare förutsatt ett egenkapital på 15% och för bostadskreditgarantierna gäller teoretiskt 10 respektive 5%. ALMI bör få möjlighet att ge topplån upp till 90 % eller åtminstone 85% av finansieringsbehovet där realistiska alternativ saknas på kapitalmarknaden.

3:3:1 Statlig hyresförlustgaranti vid vakanser

Föreningen tillstyrker utredningens förslag. Hyresförlustgarantier kan vara ett bra stöd för ett nyproduktionsprojekt och då särskilt på svagare marknader. Detta kan bidra till att sänka en kreditgivares "risktillägg" i kalkylen för finansieringen och därmed projektets totala kapitalkostnader. Föreningen tror att risken för att lokala byggaktörer beslutar om projekt med "orimligt höga hyresnivåer" är liten. De har oftast god insikt i till vilka nivåer nya lägenheter går att hyra ut. Vi antar att kreditgivare också bromsar i de fall man ser en glädjekalkyl.

3:3:2 Startbidrag till byggemenskaper

Föreningen tillstyrker utredningens förslag i sak, men vill lägga till följande synpunkter. Byggemenskaper är väldigt olika stora, från 3 till kanske 60 familjer, och de kostnader som uppstår före byggstart är radikalt olika stora bl a beroende på när marken ska betalas, var den är belägen och vilka krav som ställs t ex på deltagande i planprocessen. En tumregel kan vara att minst 5% av projektkostnaden exklusive mark uppstår i projekteringsfasen. Ett startbidrag till byggemenskaper kan vara avgörande för att möjliggöra för personer med tillräckliga inkomster men dålig tillgång till kapital att delta i projekt. För väldigt små grupper utanför storstäderna är 300.000 kr ett väl tilltaget belopp, för stora grupper i centrala delar av Stockholm och Göteborg ett försvinnande litet belopp. Vi föreslår att startbidraget istället för att vara ett schablonbelopp begränsas till maximalt SEK 50.000,- /deltagande hushåll och förutsätter att minst samma belopp av medlemmarna själva har betalats in till den förening eller det bolag som byggemenskapen använder för att driva projektet.





Frågan om hur ett startbidrag kan samverka med kreditgarantier under projekteringsfasen måste också utredas noggrannare men dessa kan tillsammans vara ett kraftfullt verktyg för att demokratisera bostadsbyggandet.

3:3:3 Översyn av redovisningsreglerna, K3-regelverket

Föreningen tillstyrker utredningens förslag. Diskrepansen mellan diskonteringsräntan vid beräkningen av fastighetsvärdet och den faktiska finansieringskostnaden är ett av de allra största problemen. I vilken utsträckning en ändring av K3-regelverket skulle förändra kreditgivares och Boverkets egna värderingar kan vi från Föreningens sida inte bedöma, men alla borde tjäna på ett regelverk som inte bidrar till att orealistiska fastighetsvärden används vid finansieringsbeslut. De projekt som tillkommer som en byggemenskap är inte avsedda för att säljas på en marknad. Det är väsentligt att angelägna byggprojekt på de marknader som avses inte beläggs med en "riskpremie". Det som ska räknas är att projektet är ekonomiskt sunt.

3:3:4 Tidigare utbetalning av investeringsstöd

Föreningen tillstyrker utredningens förslag. För byggemenskaper är tidpunkten för när kostnader ska betalas ofta ett större problem än kostnadernas storlek. En tidigarelagd utbetalning av investeringsstödet kan därför vara av stor betydelse för att möjliggöra t ex byggemenskapsprojekt.

Avslutningsvis, i skedet när förslagen förhoppningsvis gäller och ska tillämpas så är det viktigt med en bra hantering av ansökningar och utbetalning av stöd m.m. Den hanteringen ska ge stöd till de projekt som har förutsättningar att bli framgångsrika. Men det gagnar ingen att projekt som inte är tillräckligt väl genomarbetade får stöd och sedan ändå inte kan fullfölja.

Stockholm den 13 juni 2018

Staffan Schartner
Ordförande

