



SOU 2017:1 Landsbygdskommitténs betänkande Synpunkter på kapitel 5 från Föreningen för Byggemenskaper

Inledning

Föreningen vill inledningsvis framhålla det stora värdet av Landsbygdskommitténs arbete. Landsbygderna utgör en ansenlig del av landet och det är angeläget att den statliga politiken samordnas så att olika verksamheter och företag m.m. för så goda förutsättningar som möjligt.

Vad är en byggemenskap?

För att ge en bakgrund till synpunkterna nedan kan en genomgång av begreppet behövas. 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. Projekt på landsbygden handlar ofta om att skapa något som saknas på platsen och innebär därmed i alla högsta grad landsbygdsutveckling. 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.

Synpunkter på kapitel fem, om samhällsplanering och bostadsbyggande

Föreningen begränsar sitt remissvar till kommitténs förslag i kapitel fem och lämnar endast synpunkter på två av de fem förslagen.

Kommitténs förslag: Boverket får i uppdrag att utforma en vägledning för hur landsbygdernas värden och utvecklingsmöjligheter ska kunna redovisas inom ramen för den kommunala översiktsplanen. En del av det uppdraget bör handla om metoder för att i ökad utsträckning involvera civilsamhället i samhällsplaneringen.

Föreningen instämmer. Förslaget om att metoder ska beskrivas som ökar civilsamhällets engagemang i planeringen är glädjande. En bra planeringsprocess möjliggör deltagande från civilsamhället inför byggprojekt av olika slag. Byggemenskaper både planerar och genomför sina projekt. Byggemenskapers roll och möjligheter ska inkluderas i Boverkets vägledning.

Föreningen vill utöver detta framhålla betydelsen av att kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsplanering. Ca 35 procent av landets kommuner saknar aktuella bostadsförsörjningsplaner, där de mindre kommunerna är överrepresenterade. De representerar också en ansenlig del av landsbygderna där det finns problem att kunna nyproducera bostäder. I samband med bostadsförsörjningsplaneringen görs en djupare analys bl.a. av vad som behöver byggas, för vilka målgrupper och vilka upplåtelseformer som det finns behov av. I samband med detta kan kommunen öppna upp för att en del av de bostadsprojekt som behövs kan ske med byggemenskaper. Boendeplaneringen utgör en lärprocess för alla berörda.

Regeringen utreder om långivning till boende i landsbygdernas underlättas genom införandet av särskilda landsbygdslån för byggande av egna hem, hyresrätter, ägarlägenheter, kooperativa hyresrätter och bostadsrätter





Föreningen ser mycket positivt på förslaget till landsbygdslån. De skulle få en avgörande betydelse för att fler och mindre byggherrar på den lokala bostadsmarknaden kan genomföra bygg- och bostadsprojekt. Byggemenskaper är relativt ovanliga på den svenska bostadsmarknaden och vissa projekt har bl.a. på grund av detta mött stora svårigheter att få lån.

Föreningen anser att det är bra att alla projekt med alla upplåtelseformer ska kunna ansöka om landsbygdslån.

Föreningen instämmer i förslaget till riskfördelning av landsbygdslån. Att låntagaren själv ska gå in med en egen insats om 15 % är rimligt.

Föreningen vill i sammanhanget uppmärksamma förslag om statligt stöd som kan riktas till byggemenskaper

Ett förslag om startbidrag för byggemenskaper lämnades av utredningen "Bostäder att bo kvar i – bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer" (SOU 2015:85). Föreningen lämnade ett remissvar på denna utredning. Uppdraget för denna utredning var bl.a. att lämna förslag på hur det kan bli fler alternativ i boendet för äldre. Förslaget syftade till att grupper som bildat en intresseförening skulle kunna få ekonomiskt stöd för att finansiera den byggkompetens som behövs för att genomföra ett projekt.

En annan möjlighet är att statligt stöd till byggrupper i ett tidigt skede skulle kunna inlemmas i systemet med statliga lån och kreditgarantier. En kreditgaranti under projekteringsfasen skulle öka möjligheterna att genomföra fler projekt med byggemenskaper.

Det är föreningens uppfattning att båda inriktningarna på ett statligt stöd behövs, eftersom intressegrupperna är olika. Deras initiala kunskap om projektering och byggande skiftar. Betydligt fler projekt skulle kunna genomföras med startbidrag och/eller kreditgarantier kombinerat med landsbygdslån.

Föreningen vill framhålla betydelsen av de fastighetsekonomiska förutsättningarna för nyproduktion

Kommittén har inte alls behandlat denna fråga. Fastighetsvärderingar av nyproduktion utanför tillväxtområdena görs med en betydligt högre kalkylränta, även när projekten redan är sålda eller fullt uthyrda. Det får som konsekvens att åtskilliga för landsbygden värdefulla projekt omöjliggörs. Problemet måste uppmärksammas i den fortsatta hanteringen. Kreditgarantier skulle kunna motverka och kompensera för skillnaderna i fastighetsvärdering för projekt utan kommersiella drivkrafter.

