

YTTRANDE
2016-02-29

Ert Dnr:
N2015/06917/PUB

Näringsdepartementet
n.registrator@regeringskansliet.se
maria.edlund@regeringskansliet.se

Yttrande över betänkande Bostäder att bo kvar i (SOU 2015:85)

Statens Bostadsomvandling AB, Sbo, har av Näringsdepartementet erbjudits möjlighet att lämna yttrande på rubricerat betänkande.

Sammanfattning

Sbo instämmer i utredningens slutsatser att tillgängligheten behöver förbättras i det befintliga bostadsbeståndet, att det behövs dels fler bostäder för äldre på svaga bostadsmarknader och dels åtgärder för att underlätta för seniorer att flytta till, eller bo kvar, i en bostad som det går att åldras i. Dessa slutsatser stödjer ambitionerna med den verksamhet som Sbo i huvudsak bedrivit sedan 2010, på svaga bostadsmarknader. Bolagets erfarenheter, efter att ha varit verksam på svaga bostadsmarknader under många år, bekräftar utredningens beskrivning av utmaningar på svaga marknader i kap 6.5. Det råder särskilda marknadsrisker och lokala förutsättningar på svaga delmarknader. Sbo delar utredarens bedömningar att det i praktiken är en mycket stor del av kommunerna i Sverige som bör betraktas som svaga bostadsmarknader.

När det gäller förslaget " att underlätta för seniorer att flytta till, eller bo kvar, i en bostad som det går att åldras i" vill vi förmedla synpunkten att det vanligtvis inte räcker med att installera en hiss i en fastighet för att göra bostaden tillräckligt attraktiv. Vi vill framhålla att för att få till stånd ett mer varierat utbud av bostäder, som möter efterfrågan, behöver fastigheten och lägenheterna byggas om i så stor omfattning att bostäderna upplevs som nya och moderna för den bostadssökande gruppen äldre. Moderna och praktiska lägenheter där rullatorer kan användas och där det är enkelt att gå ut, att klara sig själv efter förmåga, känna sig trygg och trivas. Det lockar fler hushåll att vilja flytta och bidrar till positiva flyttkedjor.

Nytan med Sbo:s verksamhet

Sbo anser att det är uppenbart att det befintliga bostadsbeståndet måste byggas om i stor omfattning för att möta en åldrande befolknings behov, i annat fall kommer kommunernas kostnader för äldreomsorg att skena. Exempelvis är kostnaden per brukare tre gånger så hög i särskilt boende som i eget boende med hemtjänst, cirka 700 000 kr jämfört med 200 000-250 000 kronor per år. Men, utan statlig medfinansiering, får kommunerna, speciellt på svaga bostadsmarknader, svårt att finansiera nödvändig bostadsomvandling.

Sbo uppdrog i februari 2015 åt Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, att närmare beskriva den samhällliga nyttan av bolagets arbete. Utredningens resultat är redovisad rapport "Statens bostadsomvandling AB - Ett företag som genererar stor samhällsnytta", daterad 2015-08-16 och godkänd i Sbo styrelse 2015-09-03. Rapporten finns på Sbo:s hemsida, www.sbo.se.

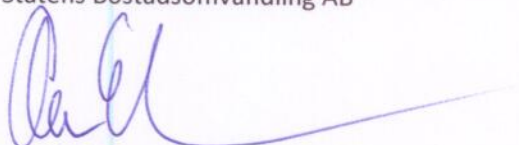
Studien visar att det kapital som hittills har tillförts Sbo har bidragit till stor samhällsnytta. Nyttan av Sbo:s insatser beräknas uppgå till cirka 2 mkr nominellt per omvandlad lägenhet. Mer än 90 procent beror på förväntade besparingar inom hemtjänsten. I ett samhällsekonomiskt perspektiv kan de investeringar som Sbo genomfört räknas hem inom loppet av två år. I ett statsfinansiellt perspektiv handlar det om 8-10 år. Att även hushållen värderar Sbo:s insatser är av stor vikt. Erfarenheterna från de ombyggnadsprojekt som Sbo hittills har genomfört visar att hyran för de som har flyttat in har ökat från cirka 800-900 kr per kvm och år till cirka 1 100-1 200 kr per kvm, vilket innebär en ökning med cirka 300-400 kr per kvm. Trots detta har efterfrågan på de ombyggda lägenheterna varit stor. För närvarande finns inga vakanser.

Förutom i SKL-rapporten redovisas slutsatser i Riksrevisionens rapport Bostäder för äldre i avfolkningsorter (RIR 2014:2) och i betänkandet EU och kommunernas bostadspolitik (SOU 2015:85), av

innebörd att Sbo medverkar konkret till att genomföra insatser som leder till bättre balans på svaga bostadsmarknader och att bolagets verksamhet är samhällsekonomiskt lönsam.

Bolaget ser gärna att staten prövar möjligheter för att i större omfattning än vad som sker idag göra det möjligt att underlätta för fler hushåll att få ökad tillgång till moderna tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre, även utanför tillväxtorterna. Sbo ser positivt på att fortsätta och eventuellt utöka vår verksamhet på svaga marknader. Detta ligger ju helt i linje med de behov utredningen kommit fram till.

Statens Bostadsomvandling AB



Ann Eriksson
VD