

REMISSYTTRANDE

Bostäder att bo kvar i – bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer (SOU 2015:85)

SABOs synpunkter

Allmänt

SABO anser att utredningen på ett förtjänstfullt sätt beskrivit och analyserat seniorernas möjligheter på bostadsmarknaden och kommunernas förutsättningar att klara bostadsförsörjningen för de äldsta. De fyra områden som utredningen lyfter fram – förbättrad tillgänglighet, fler bostäder lämpliga för äldre, att underlätta boende i en bostad som det går att åldras i samt att främja av forskning och annan kunskapsutveckling – framstår som centrala för att förbättra och underlätta de äldres boendesituation.

I betänkandet föreslås ett reformpaket som inkluderar stöd till tillgänglighetsinventeringar, stöd till installation av hiss, investeringsstöd till trygghetsbostäder samt startbidrag för bygggemenskaper. De totala utgifterna för detta paket uppgår till 525 miljoner kronor per år eller totalt 2 625 miljoner kronor under perioden 2017-2021. Åtgärderna föreslås bli finansierade genom omprioriteringar inom utgiftsområde 18 i statsbudgeten, vilket omfattar bland annat samhällsplanering och bostadsförsörjning. Förslaget innebär således att andra anslag behöver minskas i motsvarande utsträckning. Eftersom det är okänt vilka anslag det i så fall rör sig om saknas idag underlag för att tillstyrka åtgärder som i sig framstår som positiva. I dessa fall anger vi att förslaget är bra under förutsättning att finansieringen kan ordnas på ett acceptabelt sätt.

3 Överväganden och förslag

SABO delar utredningens bedömning att de åtgärder som föreslås behöver kombineras med en övergripande satsning på information och kunskapspridning.

3.1 Förbättra tillgängligheten i befintliga bostäder

3.1.1 Fortsatt stöd till tillgänglighetsinvesteringar

SABO anser att förslaget att regeringen under en femårsperiod anslår 15 miljoner kronor per år till stöd till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet är bra under förutsättning att finansieringen kan ordnas på ett acceptabelt sätt. Erfarenheterna visar att även förhållandevis begränsade stödbelopp på ett verksamt sätt bidrar till att tillgänglighetsinvesteringar genomförs. Arbetet med inventeringarna har bidragit till ökad medvetenhet och kunskap om tillgänglighetsfrågorna, både för kommuner och fastighetsägare. Ett flertal kommuner har ansökt om stöd med de anslagna medlen har inte räckt till alla.

SABO anser att regeringen bör undersöka och överväga möjligheten att ge fastighetsägarna, alla som äger flerbostadshus, ett större ansvar för att göra tillgänglighetsinventeringar och i så fall även ekonomiskt stöd för detta. Idag ligger ansvaret på kommunerna vilka förutsätts erbjuda fastighetsägare att delta. För ägare av flerbostadshus är det viktigt att ha grepp om tillgängligheten i det egna beståndet och att vid behov vidta åtgärder för att öka tillgängligheten. Detta ligger också i linje med förslaget att ägare av flerbostadshus ska undanröja enkelt avhjälpna hinder. Fastighetsägarna har därför ett tydligt incitament att ta detta ansvar.

3.1.2 Nytt statligt stöd till installation av hiss

SABO anser att ett stöd som syftar till att förbättra tillgängligheten till befintliga bostäder inte bör begränsas till hissinstallationer, utan avse samtliga åtgärder som är nödvändiga för att skapa tillgänglighet. Om endast hissinstallationer skulle göras, och inga ytterligare tillgänglighetsskapande åtgärder vidtas, finns i flera fall en uppenbar risk att personer med nedsatt funktionsförmåga ändå inte kan bo i fastigheterna. De resurser som nedlagts på hissinstallationer riskerar då att bli "bortkastade", i vart fall ur tillgänglighetssynpunkt. Ett stöd som riktas till tillgänglighetsanpassningar är bra under förutsättning att finansieringen kan ordnas på ett acceptabelt sätt. Det är rimligt att kommunen i dessa fall ska ha gjort en tillgänglighetsinventering och att fastigheten ligger i ett av kommunen prioriterat område för att på bästa sätt öka tillgången på bostäder för personer med nedsatt rörlighet.

3.1.3 Krav att undanröja enkelt avhjälpna hinder även i flerbostadshus

SABO tillstyrker förslaget att kravet i plan- och bygglagen på att undanröja enkelt avhjälpna hinder i publika lokaler och på allmänna platser utsträcks till att

gälla hinder i eller i anslutning till entréer och trapphus i flerbostadshus. Bestämmelsen innebär att ägare av flerbostadshus ska vara skyldiga att ta bort sådana hinder i eller i anslutning till entréer och trapphus som är enkla och mindre kostsamma att avhjälpa. I praktiken kan det handla om till exempel mindre nivåskillnader, dörrmattor och skrapgaller som är tunga att passera eller som medför risk att snubbla, avsaknad av handledare eller kontrastmarkeringar eller bristfällig belysning i anslutning till entrén. Det finns ingen tidsgräns för när detta ska vara genomfört. Sådana åtgärder medför en viss kostnad för fastighetsägaren och de boende men framstår som rimlig för att kunna erbjuda bostäder till alla.

3.1.4 Nationellt system för tillgänglighetsmärkning

SABO anser att förslaget om ett nationellt system för tillgänglighetsmärkning av flerbostadshus är intressant att gå vidare med. Det är bra med ett nationellt system och det är självklart att det ska vara frivilligt samtidigt som en sanktion från Boverket ger systemet en tyngd. Vårt intresse av att medverka i ett sådant system beror på hur det utformas och om kostnaden blir rimlig i förhållande till nyttan.

3.2 Fler nya bostäder för äldre

3.2.1 Investeringsstöd till trygghetsbostäder

SABO anser att förslaget om ett investeringsstöd till trygghetsbostäder är bra under förutsättning att finansieringen kan ordnas på ett acceptabelt sätt. Det tidigare investeringsstödet till äldreboendestäder har lämnats även till trygghetsbostäder. I betänkandet framhålls att forskning visar att påtvingad ensamhet kan leda till försämrad hälsa och ge upphov till såväl psykiska som fysiska sjukdomstillstånd och att kombinationen av god tillgänglighet och gemenskapslokaler i trygghetsboendena ger möjlighet till ett självständigt liv i ett socialt sammanhang. SABO kan instämma i utredningens bedömning att det kommer att behövas betydligt mer av denna boendeform för att möta efterfrågan från ensamma äldre människor som annars riskerar att bli socialt isolerade.

I betänkandet föreslås att vissa villkor avseende tillgänglighet ska vara uppfyllda för att en fastighetsägare ska kunna få investeringsstöd till trygghetsbostäder. Vid ombyggnad ska det räcka med att bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt funktionsförmåga uppfylls, medan det vid nyproduktion ska ställas krav på höjd nivå vad gäller tillgänglighet i badrum och sovrum. Syftet är att tillgodose krav på arbetsmiljön för hemtjänst- och sjukvårdspersonal.

En höjd nivå vad gäller tillgänglighet kräver större bostadsyta vilket leder till högre hyra. Samtidigt är det önskvärt att hålla nere hyran eftersom många äldre har låga inkomster. Idag finns också fler utvecklade tekniska hjälpmedel som underlättar för hemtjänsten och som innebär att det räcker med hjälp från endast en person. Många av de som bor i trygghetsbostäder är inte heller i behov av en höjd tillgänglighetsnivå. Sammantaget talar detta för att det räcker med att bygglagstiftningens krav uppfylls.

Samtidigt är syftet med ett trygghetsbostäder att äldre människor, som vid inflyttningen kanske inte har några funktionshinder alls, ska kunna bo kvar och åldras i samma lägenhet, även om eller när då funktionshindren kommer. Vi lever allt längre och många kommer att få olika krämpor på äldre dagar. Ett högre tillgänglighetskrav underlättar för hemtjänst och sjukvård i bostaden och ökar därmed möjligheterna att bo kvar. Denna möjlighet är ägnad att ge den äldre hyresgästen den trygghet som namnet trygghetsbostad förespeglar.

Det är fullt möjligt att bygga bostäder för äldre utan förhöjda krav på tillgänglighet. Frågan handlar om vilka krav staten bör ställa som villkor för den som vill ta del av skattefinansierat offentligt stöd för att bygga bostäder för äldre. Det framstår inte som orimligt att staten ställer krav på höjd nivå vad gäller tillgänglighet när nya bostäder byggs för att användas i generationer framåt.

Det är bra att förslaget medger att länsstyrelsen kan bevilja undantag från kravet på att den som flyttar till trygghetsboende ska ha fyllt 70 år och sänka gränsen ner till 65 år. Det föreslagna stödbeloppet på 2 800 kronor per kvadratmeter bruksarea ovan mark vid nyproduktion motsvarar en höjning med 200 kronor per kvadratmeter jämfört med tidigare stödet. Denna höjning framstår dock som otillräcklig med tanke på att flera av SABOs medlemsföretag inte fick lönsamhet i projekt med det tidigare stödet, den kraftiga byggkostnadsökningen som skett och om staten ställer högre krav på tillgänglighet i badrum och sovrum.

3.2.2 Startbidrag för byggemenskaper

SABO anser att förslaget om startbidrag för byggemenskaper är bra under förutsättning att finansieringen kan ordnas på ett acceptabelt sätt. SABO kan instämma i utredningens bedömning att för seniorer skulle delaktighet i byggemenskaper kunna bidra till att skapa trygghet genom möjligheter till gemenskap och samvaro, underlätta för varandra i vardagen, ge förutsättningar för ett mer aktivt liv, göra det möjligt att bo kvar på orten eller i området samt göra det möjligt för språkliga eller andra minoritetsgrupper att forma sitt boende efter egna förutsättningar och önskemål. I Tyskland finns goda erfarenheter av en modell med byggemenskaper. Modellen är särskilt intressant för kooperativ hyresrätt, men bör självklart kunna tillämpas även för hyresrätt och

bostadsrätt. Ett eventuellt stöd bör ses som ett stöd till innovation och utveckling och Boverket bör få i uppdrag att sammanställa erfarenheter och utvärdera modellen.

3.2.3 Återbetalningsgaranti för upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt

SABO anser att en statlig garanti till kooperativa hyresrättsföreningar för återbetalning av upplåtelseinsatser kan vara ett intressant förslag. På svaga marknader finns inte sällan behov av bostäder för äldre samtidigt som byggpriserna även på dessa orter är höga och finansieringen särskilt problematisk på grund av den höga risken. Utredningen pekar på att upplåtelseinsatser från en kooperativ hyresförenings medlemmar kan fungera som en kostnadsfri toppfinansiering av projektet och göra det möjligt att bygga även på svaga bostadsmarknader. Det finns dock inte någon absolut garanti för att en medlem vid avflyttning återfår sin insats, varför en återbetalningsgaranti skulle kunna bidra till att undanröja osäkerhet hos den som överväger att flytta till kooperativ hyresrätt och samtidigt ge banken fullgod säkerhet om hyresgästen behöver ta ett lån för att täcka upplåtelseinsatsen. En återbetalningsgaranti utgör ett stöd, men inte ett bidrag, eftersom den åsätts ett pris baserat på risken.

Denna fråga bör beredas tillsammans med förslagen från utredningen EU och kommunernas bostadspolitik, vilka handlar om möjligheterna för kommuner att få till stånd ett önskvärt bostadsbestånd i situationer då marknadsförutsättningarna inte medger ett bostadsutbud som möter efterfrågan på bostäder. Dessa förslag berör EUs statsstödsregler om ekonomiska tjänster av allmänt intresse och därmed beaktas också det strikta regelverk som säkerställer att ett eventuellt stöd inte snedvrider konkurrensen.

3.2.4 Strategisk planering av bostäder för äldre

SABO har inget att erinra mot förslaget att Boverket får i uppdrag att genomföra en särskild satsning på att sprida kunskaper och erfarenheter om strategisk planering av bostadsförsörjningen för äldre. Ett nätverk som upprätthålls av SKL kan ge kommuner med likartade förutsättningar och problem goda möjligheter att dela erfarenheter med varandra.

3.2.5 Säkra socialtjänstens medverkan i samhällsplaneringen

SABO tillstyrker förslaget om ett tillägg i 2 § bostadsförsörjningslagen med innebörden att socialnämnden ska medverka i planeringen av bostadsförsörjningen och tillföra kunskaper och erfarenheter om levnadsförhållandena i kommunen. Det är rimligt att socialtjänstlagens bestämmelser om socialtjänstens medverkan i samhällsplaneringen möts upp med motsvarande bestämmelser i bostadsförsörjningslagen. I praktiken handlar det om en markering av

vikten av kunskaps- och erfarenhetsutbyte mellan olika nämnder och förvaltningar när det gäller samhällsplanering och bostadsförsörjning, inte bara vad gäller äldres boende utan över huvud taget.

3.3 Underlätta flytt och kvarboende

3.3.1 Höjt bostadsutgiftstak för bostadstillägg

SABO anser att bostadsutgiftstaket för bostadstillägg till pensionärer behöver höjas. Syftet med bostadstillägget är att pensionärer med låg inkomst och begränsade tillgångar ska kunna efterfråga och behålla en bostad med tillfredsställande standard, även i nyproduktion. Den taknivå för bostadsutgiften som gäller idag är 5000 kronor i månaden och har legat still sedan år 2007. Det är rimligt att taknivån justeras uppåt med hänsyn till hyresutvecklingen och att hyresnivåerna i nyproduktionen särskilt beaktas eftersom det till stor del är där som tillgängliga lägenheter tillkommer. SABO har dock ingen uppfattning om exakt på vilken nivå takbeloppet bör ligga.

3.3.2 Stöd till flytt

SABO tillstyrker förslaget att hjälp att packa ner och packa upp och annan professionell hjälp i hemmet i samband med flytt, liksom själva flytten, för personer över 75 år ska betraktas som en hushållsnära tjänst, med möjlighet till så kallat RUT-avdrag. Det underlättar för seniorer som behöver flytta till en annan bostad för att få ett boende som fungerar bra att åldras i och bidrar också till en bättre användning av det befintliga bostadsbeståndet.

3.3.3 Information om den lokala bostadsmarknaden inkluderat i bostadsförsörjningsansvaret

SABO tillstyrker förslaget om ett nytt inledande stycke i 7 § bostadsförsörjningslagen som förtydligar kommunens ansvar att tillhandahålla information om den lokala bostadsmarknaden. Det underlättar för hushållen att vid behov hitta en lämpligare bostad bidrar också till en bättre användning av det befintliga bostadsbeståndet. Bestämmelsen bör dock utformas så att den omfattar alla slags bostäder och inte fokuserar endast på bostäder med god tillgänglighet för personer med nedsatt funktionsförmåga och boendeformer som riktar sig till särskilda grupper. På vilket sätt en enskild kommun väljer att ta detta ansvar måste avgöras av kommunen själv.

3.3.4 Vissa hemtjänstinsatser utan biståndsprövning

SABO avstår från att lämna synpunkter på förslaget att regeringen ger Socialstyrelsen i uppdrag att utreda vilka författningsändringar som behövs för att ge lagstöd åt förenklad handläggning av beslut om bistånd i form av hemtjänst.

3.4 Utvärdering, forskning och utveckling

3.4.1 Forskning om samspelet människa-hjälpmedel-teknik-bostad

SABO anser att förslaget om en satsning på forskning om utformning av bostäder och boendemiljöer ur ett tillgänglighetsperspektiv är bra. Det är angeläget att öka kunskaperna om hur det fungerar att använda moderna hjälpmedel och tekniska lösningar i olika typer av bostäder och vilken betydelse utformningen av bostaden har för möjligheterna till kvarboende och assistens i hemmet vid en funktionsnedsättning.

3.4.2 Utvärdering av trygghetsbostäder som boendeform

SABO tillstyrker förslaget att regeringen ska ta initiativ till en bred utvärdering av trygghetsbostäder som boendeform i syfte att ge underlag för utveckling av konceptet, planeringsstrategier och stödåtgärder. Boendeformen har nu funnits ett antal år och tillräckligt med erfarenheter bör ha vunnits för att en utvärdering kan göras på ett meningsfullt sätt. Det är angeläget att bostadsmarknadens aktörer inbjuds att delta i arbetet och SABO är beredd att medverka.

3.4.3 Smidigare lösningar för sophantering

SABO tillstyrker förslaget att regeringen ger Arbetsmiljöverket ett uppdrag att i samråd med Boverket, Naturvårdsverket och Myndigheten för delaktighet utreda möjligheterna att förbättra utformningen av miljörum och sopkärl och utveckla tekniska lösningar för avfallshantering, som underlättar för personer med nedsatt funktionsförmåga. En förutsättning är dock att företrädare för fastighetsägare med flerbostadshus från början medverkar i utredningsarbetet. De lösningar som föreslås måste vara fastighetstekniskt lämpliga och ekonomiskt rimliga. I annat fall kommer de inte att förverkligas.

Stockholm den 5 februari 2016

Kurt Eliasson
VD