



PRIORITERADE PÅVERKANSFRÅGOR

SÅ SKAPAR VI ETT HÅLLBART BOENDE

Ända sedan starten 1923 har HSB varit med och tagit ansvar för samhällsutvecklingen. Det ingår i vårt uppdrag att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. En del i det arbetet är att påverka villkoren för boendet genom att ge vår syn på olika politiska förslag och driva frågor som är viktiga för våra medlemmar, bostadsmarknaden och den hållbara staden. Här kan du läsa om de viktigaste frågorna som vi driver.



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

1. Bättre förutsättningar för bostadsrätten	3
2. Fler måste ha möjlighet att hitta ett eget hem	4
3. Bättre villkor för långsiktigt bostadsbyggande	5
4. Minska klimatpåverkan från byggande och boende	
5. Klimatanpassa städerna	8
6. Energieffektivisering och omställning	9
7. Resurseffektivitet för avfallshantering	11
8. Hållbara resor till och från boendet	12
9. Främja kooperativt företagande	10

1. BÄTTRE FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSRÄTTEN

Bostadsrätten är bottenplattan i HSB. En boendeform som kombinerar eget ansvarstagande med gemensam förvaltning av fastigheten. Mycket fungerar väldigt bra i bostadsrätten, men det finns saker som behöver bli bättre. Följande förslag menar vi skulle öka konsumentskyddet, göra lagstiftningen tydligare och öka tryggheten för de som bor i bostadsrätt.

HSB VILL:

- HSB har under många år drivit frågan att det behöver bli lättare att bilda sig en uppfattning om bostadsrättsföreningens ekonomiska status. Därför är det välkommet att det nu via lagstiftning införs nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi i årsredovisningen. Utöver detta är det viktigt att regler för bostadsrättsföreningars ekonomi och redovisning är ändamålsenliga och anpassade till bostadsrättsföreningarnas verklighet. Det gör också årsredovisningen till ett verktyg för att föra resonemang om årsavgifter och underhåll.
- Det behövs bättre regler för tomträtt för att öka tryggheten och förutsägbarheten för boende och bostadsrättsstyrelser. Kommunerna har dessutom redan idag stor frihet att hantera villkoren. Genom tre åtgärder kan situationen avsevärt förbättras för bostadsrättsföreningarna: införa en spärregel som begränsar de kraftiga höjningarna av markhyran, ta fram en bättre, mer förutsägbar och transparent modell för avgälden och förbättra friköpsvillkoren så att det blir en reell möjlighet för bostadsrättsföreningen att friköpa marken.
- Styrelsens tillstånd bör även fortsättningsvis krävas vid andrahandsuthyrning. Det är en avgörande princip och grunden för bostadsrättsformen med gemensamt ansvar för fastigheten och tryggheten i boendet. Dessutom behöver styrelser ges bättre förutsättningar att agera mot systematisk olovlig korttidsuthyrning. Lagstiftaren bör även fastslå vad som är ett skäligt antal inneboende i en bostadsrätt. I dag saknas riktlinjer för detta, vilket skapar ett kryphål för bostadsrättshavare som hyr ut olovligen.
- En utredning har föreslagit ett offentligt bostadsrättsregister. Det är avgörande att medlemshanteringen fortsatt ligger kvar hos bostadsrättsföreningen, och det är positivt att det föreslås ett skriftligt förfarande vid pantsättning av bostadsrätt. Men det finns risk för att ett offentligt register blir dyrt och administrativt krångligt.



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

För att ge läsare av en årsredovisning en bättre och rättvisare bild av bostadsrättsföreningens ekonomiska status och vilka ekonomiska utmaningar föreningen står inför har HSB tagit fram Bostadsrättskollen, där nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi finns på framsidan av våra årsredovisningar. Nyckeltalen sparande, räntekänslighet, skuldsättning, investeringsbehov, energikostnad, tomträtt och årsavgift är en del av Bostadsrättskollen. Därigenom blir det lättare för konsumenten att förstå redovisningen.

Styrelsen som avlämnar årsredovisningen får dessutom ett verktyg att föra resonemang om årsavgifterna, vilka större reparationer föreningen står inför respektive har utfört, hur de ser på bland annat skuldsättningen och därigenom vad som ligger till grund för den årsavgifts utveckling de ser.

2. FLER MÅSTE HA MÖJLIGHET ATT HITTA ETT EGET HEM

Möjligheten för unga vuxna att köpa bostad har försämrats dramatiskt de senaste åren. Singelhushåll och ensamstående med barn nekas bolån i stora delar av Sverige. Samtidigt ökar trångboddheten, särskilt i miljonprogramsområden. Sverige behöver en ny social bostadspolitik som gör att fler kan hitta ett eget hem.

Bostadsbristen har under många år skapat stora samhällsproblem. Även om vi vet att det kostar samhället miljardbelopp i utebliven tillväxt, är det ytterst ett problem för alla de människor som inte kan ta första steget mot att skapa sig ett eget liv. Ett ökande problem idag är att alltfler unga saknar möjligheter att köpa en bostad. Med goda intentioner om en minskad skuldsättning hos hushållen har kreditrestriktioner som bolånetak och amorteringskrav införts. De utgör ett effektivt lås på dörren till bostadsmarknaden för många unga och förstagångsköpare, äldre som söker ett bättre anpassat boende och personer med lägre inkomster eller litet sparkapital.

HSB VILL:

- Se en bred bostadspolitisk överenskommelse. Det är grunden för att skapa en långsiktig bostadspolitik som håller över tid.
- Inför ett statligt garanterat startlån för förstagångsköpare. Ett färdigutrett förslag finns, som är ett välbalanserat och kostnadseffektivt förslag som skulle göra det möjligt för cirka 400 000 förstagångsköpare att köpa en egen bostad.
- Se omgående över amorteringskraven. I nuläget nekas många unga hushåll att låna de pengar som behövs för att köpa en bostad. Det är sunt att amortera, men en plan för amortering måste skraddarsys i en överenskommelse mellan bank och låntagare. Det kan inte styras enligt en stelbent och sträng modell av en myndighet som är fallet idag. Det skärpta amorteringskravet bör slopas.
- Bevilja amorteringsfrihet under de första fem åren för den som köper en nyproducerad bostad. Denna möjlighet finns redan i dag men måste utnyttjas betydligt bättre.
- Inför stöd till bosparande. Med ett avdragsgillt bosparande har fler möjlighet att spara ihop till kontantinsatsen. Samtidigt skapar vi en sund sparandekultur i samhället.
- En bättre modell för ränteskillnadsersättning skulle underlätta för de som vill binda sitt bolån.



- När bostadsbyggandet sjunker får de som står långt bort från bostadsmarknaden det ännu svårare att komma in. Åtgärder för ett högt och jämnt bostadsbyggande är därmed högst angelägna.
- Utveckla bostadsbidraget. De senaste decennierna har bostadsbidraget urholkats kraftigt. Det behöver utvecklas så att fler hushåll kan ta del av det.
- Förändra flyttskatten. Flyttskatten leder till inläsnings-effekter och att vi inte utnyttjar de bostäder som finns effektivt. Uppskovsräntan har avskaffats, vilket är positivt, men det bör även övervägas andra åtgärder för att öka rörligheten. Till exempel skulle ändrade regler för uppskov för den som byter till billigare bostad, sannolikt underlätta för äldre personer som vill byta bostad. Även reavinstkatten bör ses över vid en eventuell samlad översyn av skatterna för hushåll och enskilda.
- Med en utvecklad stadsplanering kan olika delar i staden länkas samman och fysiska barriärer minska. Det krävs ett tydligare helhetsansvar för utvecklingen i utsatta områden med en kombination av fysiska och sociala åtgärder. Kommunerna måste ta en aktiv roll i att utveckla markpolitiken med en inriktning på en breddning av utbudet av bostäder med olika upplåtelseformer i socioekonomiskt segregerade områden. Även om många åtgärder görs lokalt krävs en verkkningsfull politik för integration, arbetsmarknad och skola. Genom satsningar på trygghet, inflytande och platsamverkan får fler möjlighet att känna sig säkra och stolta över sitt område. Det är grundläggande förutsättningar för den sociala hållbarheten.

3. BÄTTRE VILLKOR FÖR LÅNGSIKTIGT BOSTADSBYGGANDE

Enligt Boverket behöver cirka 67 000 bostäder byggas per år fram till 2030. Det är en utmaning att stabilisera nyproduktionsnivån och ge långsiktigt goda villkor för bostadsbyggandet.

HSB VILL:

- Finansieringsvillkoren behöver upp på den politiska agendan. När det tidigare bostadspolitiska systemet utvecklades på 1990-talet innebar det att en allt större del av finansieringen nu ligger på konsumenterna. Samtidigt har bolånetak och amorteringskrav införts. Det måste skapas bättre förutsättningar för att de som har behov av en bostad ska kunna efterfråga det som byggs.
- Digitaliseringen av de processer som styr byggande och planeringsprocessen behöver utvecklas.
- Alla kommuner bör ha en långsiktig planering för att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar. I detta innefattas att se till att ta fram fler planer, att korta processerna för planering och bygglov, ge byggherrar och byggföretag rimliga villkor samt att ge möjlighet till standardiserat byggande.
- Mandatet och ansvaret i den kommunala organisationen måste vara tydligt för att planprocessen ska drivas framåt, där politiken tydligt pekar ut en riktning och där stuprörstänkande mellan olika förvaltningar och nämnder undviks.
- Samverkan mellan länsstyrelse och kommuner behöver vara tydlig, särskilt viktigt är detta tidigt i planprocessen för att undvika onödiga fördröjningar. Uteblivna eller försenade myndighetsbeslut fördröjer allt fler bostadsprojekt.
- Av kommunerna krävs en markpolitik med fokus på genomförbarhet, långsiktighet och hållbarhet. Genom att erbjuda ett större utbud av tillgänglig mark skulle priserna hållas på en nivå som inte bidrar till att begränsa byggandet.
- Detaljerade krav i detaljplaner och exploateringsavtal driver upp kostnader och försvårar till exempel cirkularitet. Byggregelverket behöver vara ändamålsenligt, enkelt och effektivt samt leda till en hållbar och resurseffektiv samhällsutveckling.



4. MINSKA KLIMATPÅVERKAN FRÅN BYGGANDE OCH BOENDE

Klimatpåverkan är den miljöfråga som är vår generations största utmaning. Och klimatpåverkan från byggandet av bostäder är stor. Det sker framförallt vid tillverkningen av byggmaterial. De befintliga bostäderna står även för en betydande del av samhällets energianvändning och därmed även klimatpåverkan.



Det befintliga byggnadsbeståndet använder stora mängder energi vilket innebär klimatpåverkan från de kvarvarande fossila bränslena och plast i restavfallet som används som bränsle i många kraft- och fjärrvärmesystem. Bostadsbyggandet står även för en stor del av resursutnyttjandet och uppkomsten av avfall i Sverige. Klimatpåverkan från byggprocessen, inklusive tillverkning av byggmaterial, byggtransporter och produktionen på byggarbetsplatserna är högt på branschens agenda. Detta ställer nya krav på bostadsutvecklare, kommuner, regering och myndigheter.

HSB VILL:

- Regeringen bör fortsätta att ge Boverket resurser att kraftfullt stödja bygg- och bostadssektorn vad gäller livscykelanalyser vid nybyggande och renovering.
- Omfattningen av klimatdeklarationen bör breddas för att minst även inkludera ombyggnad, tillbyggnad och markarbeten samt att gränsvärden för klimatpåverkan bör beslutas.
- Regeringen behöver fortsätta satsa medel för att minska processutsläpp vid tillverkning av byggmaterial, framförallt cement, för betong, och stål, bland annat genom ny teknik och infångning och lagring av koldioxid. Det behövs en nationell strategi för detta som innefattar statliga stöd och incitament.
- Information om en byggprodukts klimatpåverkan bör vara obligatorisk uppgift att lämna när EU:s byggproduktförordning revideras.
- Regeringen bör skapa incitament och styrmedel för att fasa ut de sista fossila bränslena i uppvärmningssektorn samt styrmedel för uppströms åtgärder för att minimera plast i restavfallet som går till energiåtervinning.

5. KLIMATANPASSA STÄDERNA

Klimatet är under förändring. Det påverkar våra städer, byggnader och boende bland annat genom kraftiga regn och heta somrar. HSB har som ett av sina strategiska fokusområden att 2040 vara anpassat till ett förändrat klimat.

Idag visar forskningen på ett tydligt samband mellan gröna miljöer i städer och bostadsområden och förbättrat välmående. Stadsplanerare och forskare använder begreppet ekosystemtjänster, där avses alla de varor och tjänster människan får från naturen för att kunna överleva och må bra. En grön bostadsgård är till exempel lämplig för lek och utevistelse och bidrar därmed till hälsa och välbefinnande, för både barn och vuxna. Buller dämpas av grönska och grönytor hjälper till att filtrera ned regnvatten genom jordlagren och minska risken för översvämning vid kraftiga regn. För att få ett bättre skydd mot det förväntade framtida klimatet behöver dagvattenhanteringen förbättras. Detta ställer krav på fastighetsägare och bostadsutvecklare, men även på stat och kommun. Sveriges mål för klimatanpassning är att utveckla ett långsiktigt hållbart och robust samhälle som aktivt möter klimatförändringar genom att minska sårbarheter och ta tillvara möjligheter.

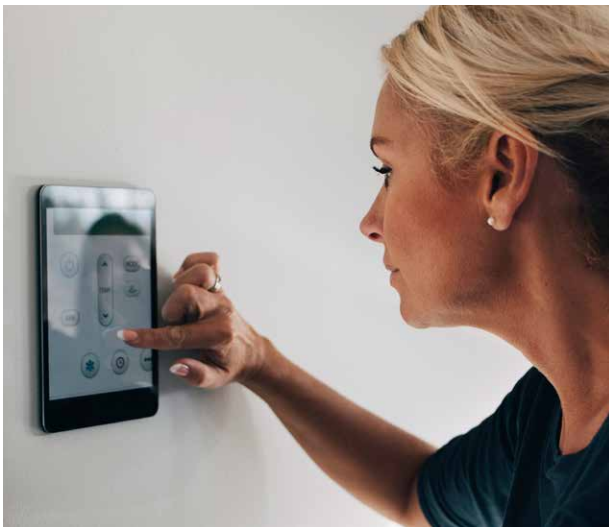


HSB VILL:

- Regeringen bör ge Boverket fortsatt uppdrag att vägleda hur ekosystemtjänster och klimatanpassning, inklusive lokalt omhändertagande av dagvatten ska löpa genom plan och byggprocessen, samt i förvaltningen av den byggda miljön.
- Regeringen bör ge Naturvårdsverket i uppdrag att ta fram en handlingsplan för investeringar i skydd och återställande av naturen, och i den konkretisera Sveriges åtaganden och åtgärder för uppfyllande av EU:s strategi för biologisk mångfald och avtalet från COP15. Denna strategi tydliggör synergierna mellan klimatfrågan och biologisk mångfald.
- Regeringen bör ge Boverket i uppdrag att ta fram en vägledning för hur samverkan mellan, kommunen som fastighetsägare, kommunala VA-bolag och fastighetsägare kan ske och regleras samt hur finansieringslösningar kan tas fram i samverkan.
- Kommunala vatten och avloppsbolag bör premiera fastighetsägare som på fastigheten tar om hand om sitt dagvatten genom en reduktion av vatnan. Samtidigt bör ägare av stora hårdgjorda ytor kunna ges höjd taxa. Denna typ av differentiering ger tydliga incitament för hantering av dagvatten på fastigheten.

6. ENERGIEFFEKTIVISERING OCH OMSTÄLLNING

Boende och byggnader står för 35 procent av samhällets energianvändning. Sverige har ett ambitiöst mål på 50 procent minskad energianvändning till 2030. Boendet är en viktig komponent för att nå målet och samtidigt minska kostnader för boende och bostadsrättsföreningar.



HSB VILL:

- Regeringen bör fortsätta rikta ett stöd och/eller kreditgaranti till energieffektiverande renoveringar som sänker värmeeffektbehovet, exempelvis genom åtgärder i klimatskal och värmeåtervinning i ventilation. Exempelvis återinföra det stöd som tidigare fanns och finansierades via EU:s återhämtningspaket.
- Regeringen bör arbeta för styrmedel som gör att energitaxor har stor del rörliga komponenter, avspeglar resursuttag, trängseln i energisystemet samt avspeglar energins klimatpåverkan.
- Regeringen bör arbeta för utveckling av marknader för flexibilitetstjänster och möjliggöra för fler typer av aktörer att delta.
- Lagstiftning som tillåter virtuell mätning av el bör införas för att skapa bättre förutsättningar för att bilda energigemenskaper och att dela el. Dessutom måste skattelagstiftningen ses över så att det blir mer lönsamt att dela el.

- Regeringen behöver reglera elnätsföretagens intäkter så att de används för nyinvesteringar för att stärka elnätens kapacitet, flexibilitet och mottagande av mer variabel förnybar elproduktion.
- Tillsynen av och konsumentskyddet på de naturliga monopolmarknaderna behöver stärkas.
- Regeringen bör införa ett tidsbegränsat konverteringsstöd för utfasning av direktverkande el samt de sista oljepannorna i bostadsbyggnader.
- Bredda skattereduktionen till andelsägd solel. Vi behöver ett regelverk så att alla ska ha möjlighet att producera egen förnybar el till samma ekonomiska villkor. Det vill säga de som bor i en byggnad som inte har goda förutsättningar för solel bör kunna investera där det finns goda förutsättningar, exempelvis i en solpark. Det är därför ett naturligt steg att bredda skattereduktionen till andelsägd solel.
- Egenproducerad solel som används för att täcka fastighetens elförbrukning, oavsett storlek på anläggningen, ska vara befriad från energiskatt.
- I svensk lagstiftning blir energigemenskaperna en ekonomisk förening. Vi anser att energigemenskaper på flerbostadshus ska tillåtas att skapa virtuella nät. Det innebär att kunderna kan gå samman och låta sina anslutningspunkter till det koncessionspliktiga nätet avräknas som en gemensam punkt.
- Energiskatt bör utgå för denna gemensamma punkt, istället för kundernas individuella. Då skapas incitament att styra, tillföra och dela energi med varandra. Det lokala elnätsbolaget kan ha tariffer som optimerar det lokala elnätet.
- Gränsen för skattebefrielse på egenförbrukad solel på 500 kW bör tas bort i sin helhet. Dagens gräns innebär att de stora taken inte används alls eller till en mycket begränsad del för produktion av solel.

7. RESURSEFFEKTIVITET FÖR AVFALLSHANTERING

Bygg- och fastighetssektorn använder cirka 40 procent av samhällets material. Bygg- och rivningsavfall är näst efter gruvavfall samhällets viktiga största avfallskategori. Detta avfall behöver minimeras, återbrukas och materialåtervinnas i högre grad. I boendet uppstår hushållsavfall som ska hanteras på ett effektivt och miljöanpassat sätt till lägsta möjliga kostnad. Behovet av att ställa om till en resurseffektiv och cirkulär sektor är därmed stort.

Sverige har ett återvinningsmål om att förberedandet för återanvändning, materialåtervinning och annan återvinning av icke farligt bygg- och rivningsavfall, med undantag av jord och sten, ska årligen fram till 2025 uppgå till minst 70 viktprocent. Boverket visar att bygg och fastighetssektorn står för en tredjedel av mängden genererat avfall i Sverige och att sektorn därför är en viktig aktör för att främja en cirkulär ekonomi. Sverige har även ambitiösa mål om materialåtervinning av förpackningar. Men för att nå dessa mål krävs effektiva styrmedel och åtgärder tidigt i värdekedjan.

HSB VILL:

- Styrmedel ska införas för att redan i byggprodukters design och produktionsfas kravställa andelen återvunnen råvara och hur de ska kunna materialåtervinnas.
- Regeringen bör införa en lag på att upprätta loggbok vid uppförande av nya byggnader och säkerställa att omfattande information om kemiskt innehåll i produkter loggas.
- För att ytterligare säkerställa cirkulära, resurseffektiva och giftfria kretslopp behöver det ske en skärpning och utveckling av EU:s kemikalier regler.
- Producentansvar ska värnas och fler bör utredas.
- Regeringen ska säkerställa att producenter av förpackningar bär kostnaden för insamling och materialåtervinning fullt ut, även vid fastighetsnära insamling (FNI) när kommunen samlar in materialen. Förordningen om producentansvar för förpackningar bör modifieras så att krav ställs på att förpackningar ska gå att materialåtervinna.

- Kommunens avfallsförebyggande roll ska förtydligas. Kommuner bör ges skyldighet att informera kommuninvånarna om hur de kan vidta avfallsförebyggande åtgärder och möjliggöra för insamling av återanvändbara produkter.
- Regeringen bör överväga att införa ett cirkulärt omställningsstöd till företag som investerar i cirkulära lösningar.
- Regeringen bör lagstifta om att ett strafföreläggande för den som inte sorterar bygg- och rivningsavfall enligt gällande regler.
- Regeringen bör införa styrmedel som ger incitament högt upp i kedjan, till exempel redan vid produkt-design, för att styra bort plast från restavfall, förslagsvis genom att införa krav på att tillverkade produkter ska ha ett innehåll och utformning som gör dem möjliga att materialåtervinna.



8. HÅLLBARA RESOR TILL OCH FRÅN BOENDET

Att förflytta oss på ett hållbart sätt i staden är av stor vikt både för miljö och hälsa. Framförallt bilresor till och från vårt boende orsakar klimatpåverkan, buller och luftföroreningar. Det handlar om att planera och bygga ett samhälle som ger hållbara sätt att transportera sig men även förutsättningar för mindre behov av transporter.



HSB VILL:

- Kommuner ska ha flexibla parkeringstal i parkeringsnormen vid nyproduktion. Høgt parkeringstal i parkeringsnorm fördyrar bostadsbyggandet, ökar klimatpåverkan från byggprocessen och parkering konkurrerar med ytor för lek och rekreation i boendemiljön. Flexibla parkeringstal innebär att antalet parkeringar räknas ut beroende på flera faktorer så som närhet till kollektivtrafik, bostadsstorlek, cykelanläggningar med mera. Flexibla parkeringstal gör det möjligt för byggaktören att få ett lägre parkeringstal genom att vidta åtgärder som minskar efterfrågan på parkering.
- Regeringen bör fortsätta ge stöd till installation av elbilsaddning i bostadsrättsföreningar.
- Regeringen bör säkerställa lagstadgade kriterier för bilpooler och poolbilar. Kommuner bör ges möjlighet att genom lokala trafikföreskrifter avsätta gatumark som bilpoolsparking.
- Kollektivtrafik och väl planerad cykelinfrastruktur ska finnas på plats när inflyttning sker i nya bostadsområden utan att allt för höga kostnader för detta läggs på de som flyttar in i de nya bostäderna.

9. FRÄMJA KOOPERATIVT FÖRETAGANDE

De kooperativa företagen är en betydande del av arbetsmarknaden och samhällsekonomin i Sverige. Ta bara de 100 största som exempel: omsättning på över 500 miljarder kronor vilket motsvarar 10 procent av Sveriges BNP, nära 100 000 anställda. Kooperationens varumärken representerar ett demokratiskt företagande med angelägna värden som ökad konsumentmakt, ekonomisk transparens, bra arbetsvillkor och hållbar produktion.

Även internationellt är Kooperationen en viktig aktör med över en miljard medlemmar och har visat sig klara ekonomiska kriser bättre än andra företagsformer. HSB är engagerade både i Sverige och internationellt när det gäller frågor som villkoren för kooperativt företagande, kooperativ utveckling och hjälp till självhjälp.

HSB VILL:

- Det behövs en nationell handlingsplan för att utveckla och skapa förutsättningar för den kooperativa företagsformen, och en ökad tillgång på kapital för nya och växande kooperativa företag.
- Lagstiftningen världen över behöver stötta framväxten av kooperativa verksamheter, eftersom de skapar goda ekonomiska villkor för alla människor, inklusive världens fattiga, unga, kvinnor, småskaliga producenter och entreprenörer. Detta arbetar HSB för genom vårt medlemskap i International Cooperative Alliance.
- Låt en större del av biståndet gå till hjälp till självhjälp, till småskalig och kooperativ verksamhet. Erfarenheterna visar att det ger resultat. HSB stödjer det arbete som We Effect bedriver.



Vi som som jobbar med frågorna är:



Johan Nyhus
Förbundsordförande
HSB Riksförbund



Bodil Markusson
Tf VD
HSB Riksförbund



André Johansson
Marknads- och
kommunikationschef
HSB Riksförbund



Linn Matic
Samhällspolitisk chef
HSB Riksförbund



Louise Wall
Hållbarhetschef
HSB Riksförbund



HSB – där möjligheterna bor

HSB Riksförbund
Box 8310 | 104 20 Stockholm
www.hsb.se