



Remissvar

DATUM

2012-11-19

KONTAKTPERSON

Frank Strand

Vd-staben

08-737 20 66

Boverkets översyn av bostadsförsörjningslagen

Familjebostäder har fått Boverkets översyn av Bostadsförsörjningslagen på remiss och kommenterar denna nedan utifrån rubrikerna i Boverkets sammanfattning av rapporten.

Sammanfattning

Arbetet med att öka nybyggnationstakten och en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar stadsutveckling har utvecklingspotential. Familjebostäder anser dock att Boverkets förslag till nytt verktyg för kommunerna riskerar att motverka detta och skapa snedvridande effekter och störningar i byggbranschen generellt och marknaden för hyreslägenheter specifikt.

Arbetet med att synliggöra de kostnadsdrivande krav som ställs på byggherren för att ställa dem mot ambitioner att bygga fler billiga lägenheter behöver fortsätta. Vidare anser Familjebostäder att en förenkling och minskade ledtider i planprocessen är en framgångsfaktor för ökad nyproduktion.

Förslag till nytt verktyg för kommunerna

Familjebostäder ställer sig inte bakom Boverkets förslag om att skapa en rambestämmelse för att under vissa förutsättningar kunna ge ekonomiskt stöd till åtgärder som krävs för att tillgodose behovet av hyresbostäder och vissa andra bostadsmarknadsåtgärder som har ett starkt allmänintresse.

Förslaget ifrågasätts utifrån att:

- *det utifrån dagens bruksvärdessystem skulle bygga in snedvridande prejudikat som påverkar hyressättningen på kort och lång sikt*
- *det har en negativ påverkan på förutsättning för kommande nyproduktion av hyresrätter i de avsedda områdena*
- *det minskar transparensen och förståelsen för dagens hyresmarknad och hyressättning*
- *det riskerar att motverka ambitionen om ökad integration och resulterar i att subventionerade bostäder uppfattas liknande "social housing" och i slutändan ökad stigmatisering av de områden förslaget avses försöka lyfta*
- *det historiskt sett visat sig att subventioner inom byggsektorn minskar byggherrarnas kostnadsmedvetenhet*
- *subventioner skapar en osäkerhet på marknaden då subventioner kan förändras eller dras in på kort tid beroende på exempelvis den politiska majoriteten*

AB FAMILJEBOSTÄDER

Hammarby Fabriksväg 67, Box 92100, 120 07 Stockholm
Tel 08-737 20 00, Fax 08-737 20 32
E-post frank.strand@familjebostader.com
Org nr 556035-0067, www.familjebostader.com



- *Familjebostäder är av uppfattningen att det ekonomiska stödet skapar mindre osäkerhet, bättre matchning och mindre marknadsstörande effekter om de läggs hos individen*

Utifrån bruksvärdessystemets konstruktion kommer nyproduktion som inte har en hyra som täcker de reella produktionskostnaderna att skapa prejudikat för bruksvärdesbedömning av liknande bostäder nu och i framtiden. Om det avser ett område med hög attraktivitet där kommunen har en ambition att öka integrationen och den socioekonomiska blandningen kommer det sätta en lägre nivå som blir en del av det utbud som kommande nyproduktion jämförs med i hyresförhandlingar. Om det avser mer utsatta områden kommer denna nyproduktion att fastställa en hyresnivå som kommande nyproduktion i samma område har att förhålla sig till. Om inte hyresnivån täcker de reella produktionskostnaderna kommer det sammantaget leda till systemfel inom bruksvärdessystemet och få konsekvenser för kommande nyproduktion.

I Stockholm har bostadsmarknadens parter under en längre tid varit överrens om att hyresstrukturen i Stockholm inte präglats av konsekvens och att dagens hyror inte svarar mot hyresgästernas värderingar och preferenser. Som svar på det presenterades under våren 2009 Stockholmsmodellen, vilken går ut på att hyressättningen i Stockholm ska utgå från hyresgästernas värderingar och att bruksvärdet för en enskild lägenhet ska bestämmas utifrån lägenhetens storlek, lägenhetens standard, fastighetens standard och bostadsområdets läge. Bostadsmarknadens parter skapade på detta sätt en mer transparent och förstålig hyressättning. I och med Boverkets förslag om att kunna ge ekonomiskt stöd till specifika bostadsprojekt motverkar man dock grunderna i Stockholmsmodellen och i förlängningen också förståelsen för hyressättningen hos bostadsbolagens hyresgäster.

Familjebostäder anser att bostadsbyggande företag alltid ska agera affärsmässigt och att samhället istället ska motverka bristande ekonomiska förutsättningar med ekonomiskt stöd till individen, i det här fallet hyresgästen.

Erfarenhet från länder med sociala bostäder, dvs. bostäder som inte byggs på marknadsmässiga villkor, pekar på att detta inte leder till social utjämning utan snarare att risken för stigmatisering av sådana områden förstärks. Det medför dessutom följdfrågor. Vad händer t.ex. när ekonomiskt utsatta områden blir bättre eller om behovet av en viss form av boende minskar och subventionerade fastigheter (t.ex. studentbostäder) inte längre efterfrågas? För hyresgästen blir det än mer konkret. Om hyresgästen, av olika anledningar, får en bättre ekonomisk standard, tvingas boende då att flytta från ett hus med ekonomiskt stöd? Med dagens system minskar bidragsstödet och boende kan bo kvar. Detta resonemang belyser inte Boverket, utöver att liknande förslag framförts tidigare men tillbakavisats.

Familjebostäder ställer sig tveksam till förslaget att återinföra subventioner i byggsektorn, eftersom sådana historiskt sett minskat byggherrars kostnadsmedvetenhet och därmed medfört ökade byggkostnader. Familjebostäder är av uppfattningen att man bör bygga vidare på nuvarande förutsättningar att bostadsbyggande företag alltid skall agera affärsmässigt och istället motverka bristande ekonomiska förutsättningar med ekonomiskt stöd till hyresgästerna. Vidare så har tidigare subventioner skapat en osäkerhet på marknaden då subventioner kan förändras eller dras in på kort tid beroende på exempelvis den politiska majoriteten. Byggbranschen behöver stabila spelregler eftersom varje byggprojekt i dess olika skeden varar under ett flertal år och inte sällan över mandatperioder

Anknytning till PBL

Familjebostäder har i andra sammanhang bl a inför senaste revideringen av PBL pekat på behovet av att se över överklagandemöjligheter av detaljplaner och bygglov i syfte att minska ledtider för projekt från idé till ett färdigt hus. Enligt Familjebostäders bedömning kan sådana begränsningar genomföras utan att demokratiska rättigheter äventyras. Familjebostäder är även av uppfattningen att en sådan översyn är nödvändig om man skall nå de mål som eftersträvas med den nya bostadsförsörjningslagen.

Förslag om ett boendeprogram

Generellt sett tycker Familjebostäder att det är en framgångsfaktor att få en tydligare koppling mellan boendeprogram, regionala utvecklingsplaner, kommunala översiktsplaner och i slutändan detaljplaner och bygglov. Detta för att ge den enskilde handläggaren en trygghet och ett mandat att verka inom.

Familjebostäder vill dock trycka på att den typ av arbete som det innebär att ta fram dessa övergripande dokument och det utredningsarbete som det är förknippat med tar resurser från det löpande arbetet med detaljplaner och bygglov. Familjebostäders erfarenhet är även att under utredningsarbetet finns en otydlighet och ovilja från enskilda handläggare att arbeta vidare med projekt och idéer i det område utredningen avser. Det finns även en problematik i att boendeprogrammen skrivs om minst en gång per mandatperiod, när utvecklingstiden från idé till färdigt hus är längre än så.

Sammantaget kan det sägas att den vertikala kopplingen från övergripande program ner till detaljplaner är positivt när det ger den enskilde handläggaren en trygghet i form av ramar att hålla sig inom i sin yrkesutövning. Dessa förutsättningar försvinner dock i samband med utredningsarbeten av större områden. Handläggarna behöver ha tydliga förutsättningar över tid och ett mandat och uppdrag att fortsätta verka inom områden som är under utredning för att ha en kontinuerlig utveckling av planer. Det är även en fråga om resursplanering hur utredningsarbetet bemannas, för att inte skapa flaskhalsar i ett redan ansträngt arbete med planutveckling.

Stockholm 15 november 2012



Magdalena Bosson
VD