

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Finansroteln

Remiss av Promemoria: Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 110-1186/2015).

Sammanfattning

Finansroteln har remitterat "*Remiss av Promemoria: Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)*" till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa.

I promemorian från Näringsdepartementet föreslås att ett investeringsstöd bör införas till fastighetsägare för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande. Stödet bör lämnas i kommuner och regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Stödbeloppet föreslås vara olika stort beroende på lägenhetsstorlek samt var i landet bostäderna tillkommer.

Stockholms stad arbetar utifrån målet att bygga 40 000 bostäder fram till 2020 och i ett längre perspektiv 140 000 bostäder till 2030. Det krävs insatser från många olika instanser för att möjliggöra en ökad produktion i samklang med att säkerställa en god kvalitet och andra krav. Ett stöd utformat på rätt sätt från regeringen kan bidra till den ambitiösa målsättning som finns bland många kommuner i landet, däribland Stockholm. Utifrån föreliggande förslag anser koncernledningen att vissa justeringar och förtydliganden är nödvändiga för att det föreslagna investeringsstödet ska medföra ökad nyproduktion där efterfrågan är som störst. Konkret handlar det om vissa justeringar och förtydliganden avseende *areabegreppet*, *hyresnivån* och *uppföljning av krav på energihushållning*.

Koncernledningen delar bolagens uppfattning om att beräkningen av investeringsstöd bör utgå ifrån BOA (Bostadsarea) i stället för BRA (Bruksarea), för att öka incitamenten att maximera ytan för bostadsanvändning i projekten.

I förslaget är hyresnivån inte helt tydligt definierad. Koncernledningen delar bolagens bedömning om att förslaget bör utgå ifrån en normhyra, som avser en hyra för en tre-rumslägenhet och inte en genomsnittshyra, då den kommer missgynna projekt med en

stor andel små lägenheter. Koncernledningen anser också att hyresnivån bör ses över årligen, för att motsvara den generella utvecklingen.

Stadens bolag efterfrågar ett förtydligande avseende vilken ytenhet energikraven baseras på och om kravet avser bedömda projekterade värden eller faktisk energiprestanda, efter färdigställande. Det är också viktigt att klargöra hur uppföljning kommer att ske, samt om eventuella avvikelser kan medföra sanktioner.

Sammantaget bedömer koncernledningen, liksom stadens bolag, att det kan finnas projekt i stadens ytterområden, som kan ha förutsättningar att söka investeringsstöd. För att det föreslagna stödet ska få önskat genomslag anser koncernledningen att ansökningskraven måste förtydligas i de avseenden som redovisas i ärendet.

Ärendet

Finansroteln har remitterat "*Remiss av Promemoria: Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)*" till bland annat Stockholms Stadshus AB, som i sin tur har remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Micasa. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

I promemorian från Näringsdepartementet föreslås att ett investeringsstöd bör införas till fastighetsägare för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande. Stödet bör lämnas i kommuner och regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Kopplingen mellan arbetsmarknad och bostadsregion är viktig ur ett tillväxt- och sysselsättningsperspektiv, idag utgör i många områden bostadsbristen ett hinder för människor att kunna ta de lediga jobb som finns. Ett investeringsstöd kan således bidra till att uppfylla regeringens sysselsättningsmål för 2020.

Stödbeloppet bedöms vara olika stort beroende på lägenhetsstorlek samt var i landet bostäderna tillkommer. I Stockholmsregionen föreslås följande belopp:

- För ytor upp till 35 kvm BRA per lägenhet är stödbeloppet 5 300 kr per kvadratmeter. Samma belopp gäller även bostäder för studerande.
- För ytor över 35 kvm och upp till och med 70 kvm BRA per lägenhet lämnas ett reducerat stöd med 50 procent.
- För ytor över 70 kvm BRA per lägenhet utgår inget stöd.

För att beviljas investeringsstöd ska i princip varje projekt innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar. Det innebär att det ska ingå minst en lägenhet med fler än tre rum och kök i varje projekt. Vissa undantag från krav på blandade lägenhetsstorlekar kan dock medges. Exempelvis kommer projekt som riktar in sig på ungdomar eller studerande alltid vara undantagna från villkoret.

För att stödet ska beviljas ska bostäderna användas för det ändamål som förutsattes när stödet beviljades under minst 15 år. I annat fall kan hela stödet komma att krävas tillbaks. Vidare ska bostäderna förmedlas via kommunala bostadsförmedlingen

alternativt i samarbete med kommunen. Bostäder till studerande kan i vissa fall undantas från detta krav. Hyresvärden får inte heller tillämpa schablonmässiga inkomstkrav utan enbart ställa rimliga krav på den sökandes ekonomi. Det finns även stödvillkor kopplade till projektets energiprestanda samt till byggföretagen.

Avslutningsvis kan stödet, när förordningen trätt i kraft (tidigast 1 januari 2016), sökas för projekt som påbörjats den 25 mars 2015 eller senare.

Underremiss

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder är mycket kritiska till att föra in ytbegreppet BRA i detta sammanhang. Det stämmer inte med det i hyressammanhang vedertagna BOA och leder också till orimliga konsekvenser exempelvis mellan hus med och utan källare men i övrigt lika förutsättningar.

Även ur andra synvinklar är kopplingen mellan förslagets stödregler och gällande hyressättningsprinciper oklart och ger mycket osäkra förutsättningar.

Förutsättningarna för utökat stöd för god energihushållning är, enligt bolagets erfarenhet, mycket högt satta. Det är tveksamt om det är rimligt att tro att denna målsättning är praktiskt möjlig med hänsyn till bidragets storlek.

Förslaget begränsar färdigställandetiden till två år, vilket för stora projekt är en för knapp tilltagen tidsram. Denna begränsning är till förfång för stora bostadsprojekt, vilka ur andra aspekter kan vara kostnadseffektiva och lämpliga.

Den regionindelning som återfinns i förslaget innebär att samma hyresbegränsning ligger i Storstockholms 29 kommuner. Svenska Bostäders uppfattning är att bruksvärdet torde skilja väsentligt mellan exempelvis Stockholms stad och Östhammar. Förslaget torde därmed vara avsevärt mer gynnsamt för i regionen perifera kommuner än för Stockholms stad.

Bolagets synpunkter är mer noggrant beräknade och motiverade i bifogad bilaga (*bilaga I*).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Använd begreppet "normhyra" då hyresnivån beräknas - Bostadsbolagens analyser påvisar att riktvärdet för hyresnivån bör utgå ifrån en normhyra för att bli tillämplig i Stockholmsregionen och att det inte blir möjligt att nyttja stödet givet att det utformas utifrån genomsnittshyror.

Förändringar i bruksvärdesnivå och marknadsläge - Vid utformandet av regelverket bör hänsyn tas till att såväl bruksvärdesnivån som marknadsläget inom byggsektorn förändras över tid. Detta innebär att den stipulerade nivån om 1 450 kr/kvm bör ses över årligen för att få avsedd verkan även över tid.

Fokusprojekt med stor andel små lägenheter - Bostadsbolagens analyser pekar på att stödet i föreslagen form främst kommer att gynna projekt med en stor andel små lägenheter;

Förslagets definition av yta bör förtydligas avseende vilket ytbegrepp som beräkning av stödet baseras på. Stadens bostadsbolag förordar att förslaget utgår ifrån uthyrningsbar yta, d.v.s. BOA för att det inte ska leda till projekt med stora gemensamma ytor som är billiga att bygga i förhållande till bostadsarean. Bolaget anser att kravet på minst en stor lägenhet i respektive projekt inte är lämpligt och hållbart utan bör vara mer flexibelt. För att inte enkom styra mot små lägenheter och för att fånga in framtida förändrade boendemönster som inte låter sig definieras idag kan regelverket istället utformas med ett avtrappande stöd för lägenheter i den delen som överstiger 70 kvm.

Slutsatsen av bolagens analyser är att stödet kommer kunna aktualiseras för små lägenheter i perifera lägen och bedömningen är att det därför kommer att påverka möjligheterna till nyproduktion marginellt.

Energikrav - Bolaget efterfrågar ett förtydligande avseende vilken ytenhet energikraven baseras på. Det är också viktigt att det förtydligas om kravet avser bedömda projekterade värden inför genomförande av projektet eller om bidraget kommer utbetalas först efter att uppföljning kan påvisa en faktisk energiprestanda som krävts.

Administration och uppföljning - Bolaget anser att det bör förtydligas hur ansökningsförfarandet och uppföljningen kommer att organiseras för att processen snabbt ska komma igång och förslaget ska få ett brett genomslag (*bilaga 2*).

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Investeringsstödet för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande vänder sig till regioner med god tillväxt där brist på bostäder ger en hämmande effekt på regionens utveckling. I förslaget är beloppet på investeringsstödet olika, beroende på storleken på bostad, och ger ett större stöd till små bostäder upp till 35 m² och en halvering av stödet på bostäder mellan 36 -70 m². Inget investeringsstöd föreslås utgå för arean över 70 m².

För att erhålla stöd finns ett krav på riktvärde på hyran, som i Stockholm är satt till 1 450 kronor per kvadrat. I Stockholmsregionen kan detta riktvärde vara svårt att uppfylla.

Ytterligare krav för att få investeringsstödet är att användningen av byggnaden som bostad inte får ändras de 15 första åren och att byggnaderna skall vara långsiktigt hållbara. I promemorian framgår att grundkravet är att projekten måste hålla en viss lägsta energiprestanda och att energi som uppstår i byggnaderna skall återvinnas. Kravet på energiprestandan bör preciseras så att det klart framgår vad som menas.

Det ställs även krav på att byggföretaget som ska uppföra byggnaden ska medverka i utbildningen av nya yrkesarbetare inom byggsektorn, vilket i sig kan innebära en ökad kostnad för projektet.

Micasa uppfyller kravet på region samt att målgruppen är äldre personer som söker mindre lägenheter mellan 40-70 m².

Det investeringsstöd som bolaget kan söka är det halverade stödet som i promemorian är satt till 2 650 kronor per kvadratmeter.

De samlade kraven och främst kravet på hyresnivån för att få investeringsstödet medför att Micasa troligen inte kommer att beviljas investeringsstödet (*bilaga 3*).

Stockholms hems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Hyresnivå

Det har klargjorts att area som den maximala tillåtna hyresnivån utgår ifrån ska vara BRA ovan mark. I Stockholms stads PM från maj 2015 antogs att det regionala riktvärdet för maximal hyresnivå (1 450 kr/kvm) avsåg BOA som hyror normalt relateras till. I praktiken innebär det att hyresnivån inte bör överstiga 1 650-1 750 kr/kvm BOA beroende på projektets utformning. Näringsdepartementet har inte valt att bedöma maximal tillåten hyra utifrån normhyra som staden föreslog. Däremot lämnas uppdrag till Boverket att utforma regler för när det är tillåtet för maxhyran att avvika ifrån det regionala riktvärdet. Som exempel nämns särskilda förhållanden som fördyrar projektet.

Stödets utformning

Det har klargjorts att alla lägenheter oavsett storlek erhåller stöd (för sina ytor upp till och med 70 m²), vilket inte framgick tydligt tidigare. Stadens beräkningsexempel som bifogades PM från maj 2015 utgick från att lägenheter över 70 m² inte erhöll något stöd.

Sammanfattande kommentar utifrån förtydliganden från Näringsdepartementets PM

Eftersom riktvärdet för hyresnivån är högre än det som antogs i stadens tidigare beräkningsexempel så torde flera projekt i ytterstaden kunna genomföras med investeringsstöd. I och med att samtliga lägenhetsstorlekar erhåller stöd torde också projekt med en större andel treor och fyror kunna genomföras med investeringsstöd. Med en ökad genomsnittsstorlek på lägenheter minskar också gapet mellan genomsnittshyra och normhyra (till en viss gräns).

Investeringsstöd är dock knappast aktuellt för projekt i innerstaden eller närförort med hänsyn till hyresnivåerna.

Kvarstår gör även svårigheter med att genomföra rena student- och ungdomsbostadsprojekt med investeringsstöd där skillnaden mellan normhyra och genomsnittshyra är i storleksordningen 600 kr/kvm.

Det vore önskvärt att sådana projekt skulle kunna få avvika från riktvärdet (*bilaga 4*).

Koncernledningens synpunkter

Stockholms stad arbetar utifrån målet att bygga 40 000 bostäder fram till 2020 och i ett långsiktig perspektiv 140 000 bostäder till 2030. Det krävs insatser från många olika instanser för att möjliggöra en ökad produktion i samklang med att säkerställa en god kvalitet och andra krav. Ett stöd utformat på rätt sätt från regeringen kan bidra till den

ambitiösa målsättning som finns bland många kommuner däribland Stockholm. Utifrån föreliggande förslag anser koncernledningen att vissa justeringar och förtydliganden är nödvändiga för att det föreslagna investeringsstödet ska medföra ökad nyproduktion där efterfrågan är som störst.

Areabegreppet

Koncernledningen delar bolagens uppfattning om att beräkningen av investeringsstöd bör utgå ifrån BOA (Bostadsarea) i stället för BRA (Bruksarea). Användning av BOA, som grund, kommer öka incitamenten att maximera ytan för bostadsanvändning i projekten. Detta är särskilt viktigt i och kring storstadsområdena där volymen byggbar mark är begränsad, vilket medför att det är viktigt att optimera användning av denna till så många bostäder som möjligt.

Hyresnivån

I förslaget är hyresnivån inte helt tydligt definierat men bedömningsvis avses en genomsnittlig hyra per kvadratmeter bruksarea (BRA). Koncernledningen delar bolagens bedömning om att förslaget bör utgå ifrån en normhyra, som avser en hyra för en tre-rumslägenhet och är jämförbar mellan olika projekt oavsett lägenhetsstorlek. Skillnaden mellan normhyra och genomsnittshyra i dessa projekt är i storleksordningen 600 kr/kvm i stadens bolags projekt. Koncernledningen anser också att hyresnivån bör ses över årligen för att motsvara den generella utvecklingen.

Hyresnivån, som utgår ifrån BRA och inkluderar gemensamma ytor, ger en ca 15 % högre hyra beräknat på BOA i genomsnitt. Denna relation kan dock variera i projekt. Valet av BRA som utgångspunkt kan styra marknaden mot studentbostadsprojekt med stora gemensamma ytor exempelvis korridorer gemensamhetsytor men färre faktiska studentbostäder. En genomsnittshyra kommer missgynna projekt med en stor andel små lägenheter, då dessa kräver en större täthet av exempelvis kök och badrum med därtill hörande utrustning och installationer, vilka ger högre investeringskostnader per kvadratmeter totalt i projektet. Detta kan medföra att dessa, trots investeringsstödet, kan bli svåra att genomföra utifrån exempel som redovisas nedan.

Hyresnivån om 1450 kr/kvm BRA ger i genomsnitt en 15 % högre hyra mätt i BOA, dvs. ca 1 650-1 700 kr/kvm/år. Följande exemplifierar vilka projekt som kan vara aktuella för stöd utifrån föreslagen nivå.

I ytterstaden, förutsatt relativt enkla projekt med blandade lägenhetsstorlekar men kompakta bostäder och delvis källargarage: bör klara en genomsnittshyra om 1 450 kr/kvm BRA bostäder om bidrag utgår, vilket motsvarar ca 1 650 kr/kvm BOA.

Inre ytterstaden, mer krav på anpassade projekt, eventuellt ingångsvärde av tomträttsköp, blandade lägenhetsstorlekar men kompakta, källargarage för all parkering: bör klara en genomsnittshyra om 1650 kr/kvm BRA bostäder om bidrag utgår, vilket motsvarar ca 1 900 kr/kvm BOA.

I innerstaden skulle krävas ytterligare ca 250 kr/kvm mer än inre ytterstaden.

Således bedöms den nu föreslagna nivån, kunna ge förutsättningar att genomföra projekt i främst ytterstaden medan inre ytterstaden och innerstaden skulle kräva en högre genomsnittshyra om 200-500 kr/kvm.

Det framgår inte heller helt tydligt av underlaget till remissen om hyran ska omräknas till normhyra eller om hyresunderlaget ska appliceras på just den enskilda lägenhetens andel av BRA.

Om rimlig hyresnivå skulle avse normhyra istället för genomsnittshyra så sjunker siffrorna i exemplen ovan med ca 100 kr/kvm. Det vill säga 1 550 kr/kvm i inre ytterstaden och 1 800 kr/kvm i innerstaden.

Rena studentbostadsprojekt (i ytterstad) kräver en hyresnivå som projekt innerstaden men om rimlig hyresnivå skulle avse normhyra istället för genomsnittshyra så klarar man sig med en nivå motsvarande ytterstaden ovan då omräkning för normhyran (för 3 rok á 77 kvm) enligt SABOs modell blir ca 500-600 kr högre för projekt med små lägenheter, exempelvis studentlägenheter.

Avser däremot hyresnivån en genomsnittshyra kommer sannolikt inte stödet att bli applicerbart på projekt med många små lägenheter såsom studentbostäder då genomsnittshyran som krävs i dessa är ca 500-600 kr/kvm/år högre för att motsvara de högre investeringskostnader som många små lägenheter medför.

Koncernledningen anser också att hyresnivån bör ses över årligen, för att motsvara den generella utvecklingen.

Energihushållning

Stadens bolag efterfrågar ett förtydligande avseende vilken ytenhet energikraven baseras på och om kravet avser bedömda projekterade värden eller faktisk energiprestanda efter färdigställande. Det är också viktigt att klargöra hur uppföljning kommer att ske, samt om eventuella avvikelser kan medföra sanktioner.

Grundförslaget om att bidrag erhålls om energiprestandan är 20 % lägre än BBR krav är rimligt utifrån stadens krav vid markanvisning som är 55 kWh/år.

Bidraget föreslås dock ökas med 75 % för de byggnader där energianvändningen är lägre än 56 % av BBR:s krav, vilket skulle innebära en genomsnittlig energiförbrukning under 44,8 kWh/kvm A-temp, år i Stockholm. Underlaget visar att endast två byggnader i Sverige ligger under 50 kWh/kvm, enligt Energideklarationsregistret för 2012-2013, och att "vid en viss brytpunkt blir varje sparad kilowattimme dyrare och dyrare". Det är alltså tveksamt om det utökade bidraget täcker merkostnaderna för just dessa sista sparade kilowattimmar som krävs.

Slutsats

Sammantaget bedömer koncernledningen, liksom stadens bolag, att det kan finnas projekt i yttre ytterstaden som kan ha förutsättningar att söka investeringsstöd i den nu föreslagna formen, men en justering till att den avser normhyra skulle möjliggöra att fler

projekt skulle kunna genomföras tack vare stödet och då särskilt projekt med många smålägenheter.

Koncernledningen anser att förslaget bör förtydligas så att den föreslagna hyran avser BRA (bruksarea) samt att den utgår ifrån en normhyra. Den föreslagna hyresnivån bedöms då kunna påverka möjligheten till nyproduktion i den yttre ytterstaden. Skulle den höjas med ca till 1 550 kr/kvm, även den inre ytterstaden. Om så vore fallet skulle bidraget också främja nyproduktionsprojekt med mindre lägenheter.

För att det föreslagna stödet ska få önskat genomslag och leda till nyproduktion av fler små lägenheter anser koncernledningen att kraven bör förtydligas avseende hyresnivå i de avseenden som redovisas ovan samt avseende definitionen av kravet på energihushållning samt hur uppföljningen av denna påverkar utbetalningen av stödet.

Om inte dessa förtydliganden görs riskerar stödet att inte få önskad verkan, då färre projekt med smålägenheter har möjlighet att söka stödet och otydligheter i energikraven kan medföra att berörda aktörer väljer att inte söka stöd på grund av osäkra förutsättningar, då ansökningsförfarandet och eventuella prövningar om projektets förutsättningar kan medföra förskjutningar därmed risk för ökade kostnader.



Ingela Lindh
VD

Bilagor

1. Remissvar Svenska Bostäder
2. Remissvar Familjebostäder
3. Remissvar Micasa
4. Remissvar Stockholmshem



YTTRANDE ÖVER FÖRSLAG TILL "INVESTERINGSSTÖD FÖR ANORDNANDE AV HYRESBOSTÄDER OCH BOSTÄDER FÖR STUDERANDE", Ds 2015:35.

AB Svenska Bostäder ser positivt på att staten avser att på olika sätt stimulera ett ökat bostadsbyggande och även vidta åtgärder som bidrar till att likställa förutsättningarna mellan upplåtelseformerna.

Rubricerat förslag avser investeringsbidrag till nyproduktion av bostäder upplåtna med hyresrätt. Stödbeloppet varierar med lägenhetsstorlek men också regionalt i Sverige. Tyngdpunkten ligger på mindre lägenheter i regioner med stor bostadsbrist.

Fullt stöd avses ges för bostäder upp till 35 kvm BRA/lgh och är 5 300 kr per kvm i Stockholmsregionen. För bostäder med en yta mellan 35 och 70 kvm är stödet halverat och för större lägenheter utgår inget stöd.

Förslaget skall vidare främja kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder varför ett riktvärde för hyran anges. För Stockholm är detta 1 450 kr/kvm BRA.

Goda energiprestanda stimuleras också genom möjligheter till förhöjt bidrag. Därutöver finns krav på förmedling, godkännandekrav för hyresgäster, långsiktighet, färdigställandetid, praktikanter hos entreprenörerna etc.

AB Svenska Bostäder har följande synpunkter på förslaget:

Vi är mycket kritiska till att föra in ytbegreppet BRA i detta sammanhang. Det stämmer inte med det i hyressammanhang vedertagna BOA och leder också till orimliga konsekvenser exempelvis mellan hus med och utan källare men i övrigt lika förutsättningar.

Även ur andra synvinklar är kopplingen mellan förslagets stödregler och gällande hyressättningsprinciper oklart och ger mycket osäkra förutsättningar.

Förutsättningarna för utökat stöd för god energihushållning är enligt bolagets erfarenhet mycket högt satta. Det är tveksamt om det är rimligt att tro att denna målsättning är praktiskt möjlig med hänsyn till bidragets storlek.

Förslaget begränsar färdigställandetiden till två år vilket för stora projekt är en förknäppt tilltagen tidsram. Denna begränsning är till förfång för stora bostadsprojekt vilka ur andra aspekter kan vara kostnadseffektiva och lämpliga.

Den regionindelning som återfinns i förslaget innebär att samma hyresbegränsning ligger i Storstockholms 29 kommuner. Vår uppfattning är att bruksvärdet torde skilja väsentligt mellan exempelvis Stockholms stad och Östhammar. Förslaget torde därmed vara avsevärt mer gynnsamt för i regionen perifera kommuner än för Stockholm stad.

AB Svenska Bostäder synpunkter är mer noggrant beräknade och motiverade i bifogad bilaga.

Med vänlig hälsning
AB SVENSKA BOSTÄDER
VD-stab

Pelle Björklund
VD

AB SVENSKA BOSTÄDER
Avdelningen för fastighetsutveckling
Lars Skoglund
2015-09-01

Bilaga till remissvar över

Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande

Idag sätts hyran för en enskild lägenhet genom det sk bruksvärdessystemet vilket har en modell för uträkning av hyran för en enskild lägenhet i en fastighet. Utgångspunkten är en hyra som gäller för en normlägenhet om 3 rok på 77 kvm BOA (Boarea). Denna omräkningsmodell ger en högre hyra per faktisk kvadratmeter för lägenheter mindre än 77 kvm och en lägre för lägenheter över 77 kvm och är en väl fungerande omräkningsmodell.

Vidare räknas hyran på den area själva lägenheten har.

I förslaget till investeringsstöd är hyrestaket för ett projekt angett i kronor per BRA (Bruksarea) ovan mark. Vid en genomgång av några projekt med normal fördelning, rena studentbostadsprojekt undantagna, av förhållandet mellan BOA och BRA framkommer ett intervall på 0,75 – 0,90. Ett snitt ligger på 0,86 hos Svenska Bostäder (sju slumpvis utvalda projekt).

Vanliga hyreslägenheter

Som exempel tar vi ett fiktivt projekt med 100 lägenheter och en normal fördelning av lägenhetsstorlekar samt det genomsnittliga förhållandet mellan BOA och BRA, 0,86.

1 rok 35 kvm, 10 st 2 rok 55 kvm, 25 st 3 rok 75 kvm, 35 st
 4 rok 90 kvm, 20 st 5 rok 110 kvm, 10 st

Detta ger en total BRA om 8 430 kvm. Årshyra för detta $8\,430 \times 1\,450 = 12\,223\,500$ kr. Om denna årshyra sätts in i omräkningsmodellen till normhyra ger detta en nivå på 1 652 kr/kvm, år. Nyproduktionshyror (både förhandlade och presumtivhyror) i Stockholms Stad varierar stort mellan olika delar av staden. I ytterstad är nivån 1 500 inte ovanlig medan innerstadshyror kan ligga på 2 200. Dessa skillnader beror till stor del på skillnader i produktionskostnad. Betyder det då att modellen med Investeringsstöd legitimerar högre hyror i Järvaområdet med 150 kr/kvm? Omvänt vad gäller innerstadsområden ger inte bidragsmodellen täckning för de högre produktionskostnader som råder där. Projekten blir inte lönsamma med en hyra på 1 650 kr/kvm, år. Det betyder att byggherren kan välja om det ska vara ett "bidragsprojekt" medan andra väljer att bygga utan bidrag. Konsekvenserna av dessa förmodade skillnader i hyror mellan olika nyproduktioner kan inte förutses men det kommer inte att skapa bättre relationer mellan hyresvärderna och dennes förhandlingspart. Hur ska förhandlingarna ske med Hyresgästföreningen vid bidragsprojekt kontra projekt utan bidrag? Det går också att ta fram ett, om än en ytterlighet, annat exempel. Anta att man bygger enbart stora lägenheter med faktorn 0,86, säg fyrrummare på 90 kvm. Då blir motsvarande normhyra 1 721 kr/kvm, år. Byggs bara femrummare på 110 kvm blir hyran 1 800.

Studentbostäder

Ser vi sedan på ett par rena studentbostadsprojekt där de allmänna ytorna ligger till stor del i källare samt att huset har loftgångar blir förhållandet 0,95. Om man istället bygger studentbostäder med korridor och utan källare så kan förhållandet istället bli 0,70. Här jämför vi två sådana studentbostadsprojekt.

Lägenhet	BOA/BRA	Hyresunderlag	Månadshyra	Normhyra
1 rkv 30 kvm	0,95	45 790 kr	3 815 kr	1 262 kr/kvm, år
1 rkv 30 kvm	0,70	62 140 kr	5 180 kr	1 713 kr/kvm, år

Det framgår inte av underlaget till remissen om hyran ska just omräknas till normhyra eller om hyresunderlaget ska appliceras på just den enskilda lägenhetens andel av BRA. Underlaget behandlar visserligen att det finns variationer i förhållandet BOA/BRA men till ett mindre intervall än ovanstående exempel kan utvisa.

Energiprestanda

Bidraget föreslås ökas med 75% för de byggnader där energianvändningen är lägre än 56% av BBRs krav. Det skulle innebära att energianvändningen för ett stockholmshus skulle vara under 44,8 kWh/kvm A-temp, år. Underlaget visar att endast två byggnader i Sverige ligger under 50 kWh/kvm enligt Energideklarationsregistret för 2012-2013. Och en av byggnaderna visar tveksamheter enligt underlaget. Redan här har byggherrarna byggt för några procent dyrare men inte nått under 50 kWh/kvm. Man konstaterar också att "vid en viss brytpunkt blir dock varje sparad kilowattimme bara dyrare och dyrare". Det är alltså tveksamt om det utökade bidraget täcker merkostnaderna för just dessa sista sparade kilowattimmar som krävs.

Färdigställandetid

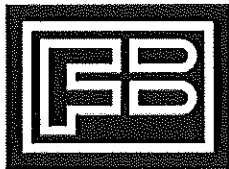
I 8§ i förslaget till förordningen kan läsas att "Projektet kommer att färdigställas inom två år från dagen för påbörjandet." Även om påbörjande räknas då arbetena faktiskt startar på plats är längre byggtid helt normalt. Det skulle betyda att projekt i något komplicerade lägen redan vid ca 75 lägenheters omfattning inte skulle vara berättigade bidrag.

Behandling av ansökan

Det framgår inte av förslaget vem som tar fram area-underlag. Vi förutsätter att en av till exempel arkitekten framtagna areatabell utgör underlaget. Det skulle dock förenkla förfarandet om bidraget kopplades direkt till bostadens hyresarea (BOA). Då undviker man också eventuella skillnader i tolkning av vad och vilka ytor som är BRA ovan mark.

Regionindelning

Stockholmsregionen består av 29 i underlaget uppräknade kommuner. Hyresnivåerna skiljer sig åt så som nämnts ovan redan idag stort inom en av dessa kommuner. Enligt förslaget kan vi då konstatera att det är legitimt med samma hyresnivå i Stockholms innerstad som i Östhammar. Relaterat till produktionskostnader kan man då konstatera att bidragssystemet starkt gynnar fastighetsägaren i Östhammar.



Remissvar angående Näringsdepartementets förslag - Investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)

Familjebostäder, tillsammans med systerbolagen Svenska Bostäder och Stockholmshem, har under våren på uppdrag av vår ägare Stockholm Stadshus AB diskuterat förslaget i den omfattning det då var känt. De synpunkter som framkom sammanfattades i ett bolagsgemensamt PM. När förslaget nu finns presenterat är det bolagets bedömning att detta PM fortfarande är aktuellt varför nedanstående remissvar i huvudsak bygger på detta material.

Sammanfattning

Använd begreppet "normhyra" då hyresnivån beräknas - Bostadsbolagens analyser påvisar att riktvärdet för hyresnivån bör utgå ifrån en normhyra för att bli tillämplig i Stockholmsregionen och att det inte blir möjligt att nyttja stödet givet att det utformas utifrån genomsnittshyror.

Förändringar i bruksvärdesnivå och marknadsläge - Vid utformandet av regelverket bör hänsyn tas till att såväl bruksvärdesnivån som marknadsläget inom byggsektorn förändras över tid. Detta innebär att den stipulerade nivån om 1450 kr/kvm bör ses över årligen för att få avsedd verkan även över tid.

Fokusprojekt med stor andel små lägenheter - Bostadsbolagens analyser pekar på att stödet i föreslagen form främst kommer att gynna projekt med en stor andel små lägenheter;

Förslagets definition av yta bör förtydligas avseende vilket ytbegrepp som beräkning av stödet baseras på. Stadens bostadsbolag förordar att förslaget utgår ifrån uthyrningsbar yta, dvs BOA för att det inte ska leda till projekt med stora gemensamma ytor som är billiga att bygga i förhållande till bostadsarean. Bolaget anser att kravet på minst en stor lägenhet i respektive projekt inte är lämpligt och hållbart utan bör vara mer flexibelt. För att inte enkom styra mot små lägenheter och för att fånga in framtida förändrade boendemönster som inte låter sig definieras idag kan regelverket istället utformas med ett avtrappande stöd för lägenheter i den delen som överstiger 70 kvm.

Slutsatsen av bolagens analyser är att stödet kommer kunna aktualiseras för små lägenheter i perifera lägen och bedömningen är att det därför kommer att påverka möjligheterna till nyproduktion marginellt.

Energikrav - Bolaget efterfrågar ett förtydligande avseende vilken ytenhet energikraven baseras på. Det är också viktigt att det förtydligas om kravet avser bedömda projekterade värden inför genomförande av projektet eller om bidraget kommer utbetalas först efter att uppföljning kan påvisa en faktisk energiprestanda som krävts.

Administration och uppföljning - Bolaget anser att det bör förtydligas hur ansökningsförfarandet och uppföljningen kommer att organiseras för att processen snabbt ska komma igång och förslaget ska få ett brett genomslag.

Ytterligare överväganden

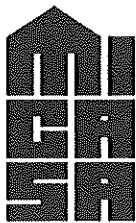
Vid ett eventuellt framtida beslut om att bolaget ska nyttja investeringsstimulansen ser vi att vissa frågor, utöver det som redogörs för ovan, behöver värderas.

Branschpåverkan - Hur reagerar byggaktörer i stockholmsregionen på ett införande? Historiskt sett har bidrag till byggbranschen gjort att priserna snabbt anpassats uppåt och i praktiken har nettokostnaden för att bygga blivit densamma för beställaren. En utveckling som kan komma att ske även kopplat till detta investeringsstöd.

Påverkan hyressättning områdesvis - Hyresnivåerna på projekt med investeringsstöd kan komma att få påverkan på hur hyressättningar i området utvecklas generellt. Den modell som idag finns där parterna förhandlar hyran är väl inarbetad och ett investeringsstöd för viss nyproduktion kan på sikt tendera att ge effekter i form av osäkerhetsfaktorer på marknaden.

Ytstorlekar - Bolagets slutsats är att investeringsstödet främst är relevant att tillämpa för byggnation av små bostäder i perifera lägen. I det sammanhanget är det dock viktigt att framföra att stödet bör utformas för produktion av bostäder som inte understiger 25 kvm. Detta för att inte tillskapa fastigheter som inte kan utvecklas för ett annat användningsområde i händelse av att efterfrågan över tid ändras.

Anette Sand
VD



Remissvar avseende Näringsdepartementets promemoria om investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)

Micasa Fastigheter har fått rubricerat ärende på underremiss av Stockholms Stadshus AB. Remissvaret ska besvaras senast den 1 september 2015.

Remissen kommer att anmälas i Micasa Fastigheters styrelse.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter vill med anledning av remissen framföra följande.

Investeringsstödet för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande vänder sig till regioner med god tillväxt där brist på bostäder ger en hämmande effekt på regionens utveckling. I förslaget är beloppet på investeringsstödet olika beroende på storleken på bostad och ger ett större stöd till små bostäder upp till 35 m² och en halvering av stödet på bostäder mellan 36 -70 m². Inget investeringsstöd föreslås utgå för arean över 70 m².

För att erhålla stöd finns ett krav på riktvärde på hyran, som i Stockholm är satt till 1450 kronor per kvadrat. I stockholmsregionen kan detta riktvärde vara svårt att uppfylla.

Ytterligare krav för att få investeringsstödet är att användningen av byggnaden som bostad inte får ändras de 15 första åren och att byggnaderna skall vara långsiktigt hållbara. I promemorian framgår att grundkravet är att projekten måste hålla en viss lägsta energiprestanda och att energi som uppstår i byggnaderna skall återvinnas. Kravet på energiprestandan bör preciseras så att det klart framgår vad som menas.

Det ställs även krav på att byggföretaget som ska uppföra byggnaden ska medverka i utbildningen av nya yrkesarbetare inom byggsektorn vilket i sig kan innebära en ökad kostnad för projekten.

Micasa Fastigheter uppfyller kravet på region samt att vår målgrupp är äldre personer som söker mindre lägenheter mellan 40 – 70 m².

Det investeringsstöd som bolaget kan söka är det halverade stödet som i promemorian är satt till 2 650 kronor per kvadratmeter.

De samlade kraven och främst kravet på hyresnivån för att få investeringsstödet medför att Micasa Fastigheter troligen inte kommer att beviljas investeringsstödet.

Med vänlig hälsning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Patrik Emanuelsson

VD

Underremiss av Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande, dnr 110-1186/2015

AB Stockholmshem får härmed avge följande yttrande över rubricerat ärende.

Förslaget

I promemorian från Näringsdepartementet föreslås att ett investeringsstöd bör införas till fastighetsägare för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande. Stödet bör lämnas i kommuner och regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist. Kopplingen mellan arbetsmarknad och bostadsregion är viktig ur ett tillväxt- och sysselsättningsperspektiv, idag utgör i många områden bostadsbristen ett hinder för människor att kunna ta de lediga jobb som finns. Ett investeringsstöd kan således bidra till att uppfylla regeringens sysselsättningsmål för 2020.

Stödbeloppet bedöms vara olika stort beroende på lägenhetsstorlek samt var i landet bostäderna tillkommer. I Stockholmsregionen föreslås följande belopp:

- För ytor upp till 35 kvm BRA per lägenhet är stödbeloppet 5 300 kr per kvadratmeter. Samma belopp gäller även bostäder för studerande.
- För ytor över 35 kvm och upp till och med 70 kvm BRA per lägenhet lämnas ett reducerat stöd med 50 procent.
- För ytor över 70 kvm BRA per lägenhet utgår inget stöd.

För att beviljas investeringsstöd ska i princip varje projekt innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar. Det innebär att det ska ingå minst en lägenhet med fler än tre rum och kök i varje projekt. Vissa undantag från krav på blandade lägenhetsstorlekar kan dock medges. Exempelvis kommer projekt som riktar in sig på ungdomar eller studerande alltid vara undantagna från villkoret.

För att stödet ska beviljas ska bostäderna användas för det ändamål som förutsattes när stödet beviljades under minst 15 år. I annat fall kan hela stödet komma att krävas tillbaks. Vidare ska bostäderna förmedlas via kommunala bostadsförmedlingen alternativt i samarbete med kommunen. Bostäder till studerande kan i vissa fall undantas från detta krav. Hyresvärderna får inte heller tillämpa schablonmässiga inkomstkrav utan enbart ställa rimliga krav på den sökandes ekonomi. Det finns även stödvillkor kopplade till projektets energiprestanda samt till byggföretagen.

Avslutningsvis kan stödet – när förordningen trätt i kraft (tidigast 1 januari 2016) – sökas för projekt som påbörjats den 25 mars 2015 eller senare.

Våra synpunkter

Nedan följer en sammanfattning av bolagets synpunkter på investeringsstödet. Dessa är skrivna utifrån Stadshus AB:s PM (daterat 2015-05-27) där Stockholms stads synpunkter på Näringsdepartementets första utkast till Investeringsstöd redovisades.

Hyresnivå

Det har klargjorts att area som den maximala tillåtna hyresnivån utgår ifrån ska vara BRA ovan mark. I Stockholms stads PM från maj 2015 antogs att det regionala riktvärdet för maximal hyresnivå (1450kr/kvm) avsåg BOA som hyror normalt relateras till. I praktiken innebär det att hyresnivån inte bör överstiga 1650-1750 kr/kvm BOA beroende på projektets utformning. Näringsdepartementet har inte valt att bedöma maximal tillåten hyra utifrån normhyra som staden föreslog. Däremot lämnas uppdrag till Boverket att utforma regler för när det är tillåtet för maxhyran att avvika ifrån det regionala riktvärdet. Som exempel nämns särskilda förhållanden som fördyrar projektet.

Stödets utformning

Det har klargjorts att alla lägenheter oavsett storlek erhåller stöd (för sina ytor upp till och med 70 kvm) vilket inte framgick tydligt tidigare. Stadens beräkningsexempel som bifogades PM från maj 2015 utgick från att lägenheter över 70 m² inte erhöll något stöd.

Sammanfattande kommentar utifrån förtydliganden från Näringsdepartementets PM

Eftersom riktvärdet för hyresnivån är högre än det som antogs i stadens tidigare beräkningsexempel så torde flera projekt i ytterstaden kunna genomföras med investeringsstöd. I och med att samtliga lägenhetsstorlekar erhåller stöd torde också projekt med en större andel treor och fyror kunna genomföras med investeringsstöd. Med en ökad genomsnittsstorlek på lägenheter minskar också gapet mellan genomsnittshyra och normhyra (till en viss gräns).

Investeringsstöd är dock knappast aktuellt för projekt i innerstaden eller närförort med hänsyn till hyresnivåerna.

Kvarstår gör även svårigheter med att genomföra rena student- och ungdomsbostadsprojekt med investeringsstöd där skillnaden mellan normhyra och genomsnittshyra är i storleksordningen 600 kr/kvm.

Det vore önskvärt att sådana projekt skulle kunna få avvika från riktvärdet.

Med vänlig hälsning
AB STOCKHOLMSHEM

Mikael Källqvist
Tf. VD