



HANDLÄGGARE

Fredrik Laigar
Controller Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 08-737 22 13
Fredrik.laigar@familjebostader.com

Stockholms Stadshus AB
Jennie Landegren

Remissvar angående Näringsdepartementets förslag - Investeringstöd 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