

PM 2015:163 RI (Dnr 110-1186/2015)

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

Remiss från Näringsdepartementet

Remisstid den 5 oktober 2015

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen ”Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)” hänvisas till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

I promemorian Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35) lämnar Näringsdepartementet förslag om statligt stöd till investeringar för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande.

Stödet bör enligt förslaget regleras av regeringen genom förordning.

Länsstyrelserna föreslås bli kontroll- och beslutsinstans. Boverket föreslås ha tillsyn över verksamheten och få meddela föreskrifter. Den årliga ramen för investeringsstödet föreslås som mest uppgå till 3,2 miljarder kronor.

I promemorian beskrivs bakgrunden till förslaget: situationen på bostadsmarknaden, bostadsbyggandet, samhällsekonomiska konsekvenser av otillräckligt byggande, bostadspolitikens inriktning, samt behovet av stöd till nya hyresbostäder.

Remissen finns att läsa i sin helhet på [regeringens hemsida](#).

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB har underremitterat till dotterbolagen AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Exploateringskontoret har inkommit med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret konstaterar att ändamålet för det föreslagna investeringsbidraget är i linje med rådande prioriteringar i Stockholms stad och har ett antal förslag till Näringsdepartementet, vilka redovisas i tjänsteutlåtandet.

Exploateringskontoret anser att förslaget i mångt och mycket sammanfaller med stadens intentioner så som de uttrycks i Stockholms stads budget för 2015 och att det är väl avvägt utifrån olika intressen, men tror dock inte att det kommer att göra någon större skillnad utöver de särskilda satsningar, såväl nationellt som regionalt, som tidigare gjorts för att stimulera byggandet av hyresbostäder och bostäder för studerande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tar inte ställning till investeringsstödet i sig eftersom detta inte är en miljöfråga.

Stadsbyggnadsnämnden konstaterar att förslaget till investeringsstöd är begränsat i relation till nyproduktionskostnaden och sannolikt endast får effekt i mer perifera lägen.

Stockholms Stadshus AB bedömer 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.

Mina synpunkter

Det råder bostadsbrist i stora delar av Sverige och inte minst i Stockholm. Under åtta år av alliansstyre har det saknats en nationell bostadspolitik. Den politik som förts har inte på något sätt riktat in sig mot att mildra bristen på bostäder. Genom bristen på reformer och aktiv bostadspolitik har bostadsbristen förvärrats i Stockholm, i synnerhet för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden så som studenter, unga, äldre och nyanlända. Detta har för Stockholms del kombinerats med en hyresrättsfientlig politik från den förra majoriteten i Stockholms stadshus där närmare 40 000 av allmännyttans lägenheter såldes och med ett allt för lågt byggande, framförallt av hyresrätter.

Att den socialdemokratiskt ledda regeringen nu tagit steg mot en ansvarstagande nationell bostadspolitik är bra. Regeringen föreslår två huvudsakliga åtgärder för att stödja byggandet i sin budget för år 2016; investeringsstimulanser för byggandet av hyresrätter och en byggbonus till kommuner som bygger mycket och kortar tiderna för genomförande.

Avseende den föreslagna byggbonusen anser vi att det är av vikt att fördelningen för år 2016 snarast tydliggörs och att den aviserade modellen för år 2017 och framåt tas fram i dialog med byggande kommuner. Vi uppmuntrar regeringens ambition om att korta processerna för byggande och att detta ska premieras i modellen. Förslagsvis utgår modellen utifrån antalet byggstartade lägenheter per år. Modellen konstrueras på ett sådant sätt att det blir enkelt att förutse nivåerna.

Att regeringen nu föreslår en investeringsstimulans för byggandet av hyresrätter, med särskilt fokus på små hyresrätter med rimliga hyror, är välkommet. I Stockholm i dag råder det stor brist på hyresrätter för framför allt nyanlända, studenter och unga. Nyproduktionshyrorna i Stockholm är i dag höga och kostnaderna för att producera små lägenheter är dyra per kvadratmeter. Däremot kvarstår flera frågetecken kring stödet och att det finns delar som måste revideras för att kunna uppnå regeringens ambitioner om ett ökat byggande.

I regeringens förslag framgår det inte tydligt vilken hyresberäkning som avses gällande vilka nivåer som kan få stöd. För Stockholm anges riktvärdet för hyresnivåerna till 1 450 kr/kvm. I förslaget kan det tolkas som att riktvärdet utgår

från en genomsnittlig hyra per kvadratmeter BRA (kvadratmeter bruksarea). Vanligtvis brukar begreppet BOA (bostadsarea) användas vid hyressättning. BRA inkluderar gemensamma ytor så som trapphus och gemensamhetslokaler ger en ca 15 % högre hyra jämfört med BOA i genomsnitt. 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.

Vidare är det oklart huruvida den genomsnittliga hyran beräknas utifrån den faktiska genomsnittshyran i lägenheten (BOA eller BRA) eller om förslaget avser normhyresnivån. Den gängse modellen för genomsnittliga hyror är så kallade normhyror, en metod som används av parterna på hyresmarknaden. I den modellen räknas alla hyror om så att det motsvarar en 77 kvadratmeters trerummare, vilket skapar en jämförbarhet mellan stora och små lägenheter. Anledningen till detta är att en liten lägenhet med få kvadratmeter är dyrare att bygga per kvadrat än större lägenheter. Om det statliga investeringsstödet utformas på ett sådant sätt att stödet till lägenheter baserat på genomsnittlig hyra BRA, kommer stödet få marginell effekt på bostadsbyggandet i Stockholms stad. Regeringen behöver se över detta.

Stadens rekommendation till regeringen

Stadens uppfattning är 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.

Vidare anser vi att förslaget bör utgå ifrån en normhyra, som avser en hyra för en trerumslägenhet och är jämförbar mellan olika projekt oavsett lägenhetsstorlek. En rimlig hyresnivå för Stockholm som skulle ge effekt på byggandet skulle vara 1 550 kr/kvm i inre ytterstaden och 1 800 kr/kvm i innerstaden. Hyresnivån bör ses över årligen för att motsvara den generella utvecklingen.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets synpunkter.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Som svar på remissen ”Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)” hänvisas till vad som sägs i stadens promemoria.

Stockholm den 30 september 2015

KARIN WANNGÅRD

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Remissen, sammanfattning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (FP) enligt följande.

Det rådet en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev en aktiv bostadspolitik och såg till att staden under förra mandatperioden nådde den högsta byggtakten sedan 1970-talet. Det togs fram områdesprogram för helhetsgrepp och genomfördes markanvisningstävlingar på såväl lägsta hyra som på kvalitet och hållbarhet. Hälften av alla markanvisningar gick till hyresrätter och 41,3 procent av alla nya bostäder som byggdes var hyresrätter. Stockholm och landet i stort har en byggtakt som vi inte har sett på decennier. Alliansens framgångsrika bostadspolitik har bidragit till detta, där vi fokuserade på regelförenklingar och snabba planprocesser.

Även om målet är detsamma så är det uppenbart att det råder väsentligt skilda synsätt på de bästa sätten att nå detta mål. Regeringen och den rödgrönrosa majoriteten i Stadshuset har en retorik för fler bostäder, men en praktik i verkligheten som landar fel. Vi kan konstatera att byggbranschen efterfrågar ytterligare regelförenklingar och kortare och tydligare planprocesser istället för subventioner och försämrade ROT-avdrag. Den rödgröna politiken leder i rakt motsatt riktning, vilket riskerar att hämma byggandet och förvärra bostadsbristen.

Gräddfilen för de kommunala bostadsbolagen som den rödgrönrosa majoriteten har infört efter maktskiftet riskerar att snedvrider konkurrensen och leda till att privata hyresrättsbyggare hämmas på Stockholmsmarknaden och söker sig till andra kommuner. Dessutom ser vi redan en omfördelning av de kommunala bostadsbolagens resurser som leder till tidsförskjutningar av nödvändiga renoveringar i miljonprogrammet.

Det är bra att staden använder sina bostadsbolag till att bygga hyresrätter. Men det är väsentligt att fortsatt bejaka att fristående aktörer på hyresrättsmarknaden bidra till att pressa produktionskostnader och hyror genom innovativa lösningar. Detta finns det många goda exempel på.

I grunden anser vi att denna typ av offentliga subventioner är skadliga. Det är sedan länge belagt att subventioner snedvrider marknadens funktionssätt i icke önskvärd riktning när det gäller kostnader och produktivitet. Större fokus borde istället läggas på allas rätt och möjlighet till egen försörjning, så att fler har råd att efterfråga såväl befintliga som nya bostäder.

Socialdemokraterna nationellt lovade att inte röra ROT-avdraget, det som av byggbranschen beskrivs som det bästa verktyget Sverige har skapat för att få bort oseriösa aktörer och svartarbete från marknaden. När den rödgröna regeringen samtidigt höjer arbetsgivaravgiften så återstår blott 800 miljoner av de 3,2 miljarder kronorna per år. Det som på papperet skulle ha räckt till väldigt lite kommer därför att knappt räcka till något alls.

Likväl bröt Socialdemokraterna detta vallöfte genom att sänka avdraget från 50 till 30 procent vid årsskiftet. En del i retoriken för regeringens löftesbrott var att detta skulle ge intäkter för att finansiera statliga byggsbustioner. Dessutom skulle ett hyrestak för nya lägenheter sättas. Såvitt vi kan utläsa av föreliggande ärende handlar det dock endast om ett riktvärde, således faller även detta löfte från de rödgrönrosa platt.

Det som krävs är inte subventioner utan tydliga politiska målsättningar och praktisk handling för att nå målen. Därför är det oroande att den rödgrönrosa majoriteten inte bara har sänkt bostadsbyggnadsmålen, utan dessutom har uppenbart svårt att nå dessa mål.

De rödgrönrosa har satt upp målet 40 000 bostäder till 2020. Alliansen har samma antal som mål, men under mandatperioden, det vill säga till 2018. Det är en skillnad på 3 500 bostäder varje år.

För studentbostäder är de rödgrönrosas mål 1 000 stycken i antagna start-PM för 2015. Till och med augusti har de endast måktat med 80 stycken.

För bostäder i antagna/godkända detaljplaner är rödgrönrosas mål 6 000 för 2015. Till och med augusti har de hunnit med 1 127.

För hyresrätter i stadens bostadsbolag är de rödgrönrosas mål att dubblera byggandet. Bostadsbolagens egna prognoser pekar på att målet om fördubbling inte kommer att uppnås på hela mandatperioden.

Ett ytterligare orosmoment är att handläggningstiderna för såväl detaljplaner som bygglov skenar. På bara ett år har handläggningen av detaljplaner gått från att ta 17 månader i snitt till att ta 21 månader.

Det är således uppenbart att vare sig den rödgröna regeringen eller den rödgrönrosa Stadshusmajoriteten har den politiska förmågan att faktiskt uppnå ett högre bostadsbyggande. Det är ett svaghetstecken och illavarslande för möjligheterna att komma till rätta med en allt allvarligare bostadsbrist.

Kommunstyrelsen

Särskilt uttalande gjordes av Anna König Jerlmyr, Cecilia Brinck, Dennis Wedin Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) och Lotta Edholm (FP) med hänvisning till Moderaternas och Folkpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Folkpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

I promemorian Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35) lämnar Näringsdepartementet förslag om statligt stöd till investeringar för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande.

Stödet bör enligt förslaget regleras av regeringen genom förordning. Länsstyrelserna föreslås bli kontroll- och beslutsinstans. Boverket föreslås ha tillsyn över verksamheten och få meddela föreskrifter. Den årliga ramen för investeringsstödet föreslås som mest uppgå till 3,2 miljarder kronor.

I promemorian beskrivs bakgrunden till förslaget: situationen på bostadsmarknaden, bostadsbyggandet, samhällsekonomiska konsekvenser av otillräckligt byggande, bostadspolitikens inriktning, samt behovet av stöd till nya hyresbostäder.

Enligt promemorian bör investeringsstöd lämnas till hyresbostadsprojekt i kommuner och regioner med bostadsbrist och befolkningstillväxt, samt när det gäller studentbostäder på eller i anslutning till orter där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola och där det råder brist på lämpliga bostäder för studerande. Investeringsstöd bör enligt förslaget även kunna ges i kommuner utan bostadsbrist om det saknar en viss typ av bostäder och detta behov inte kan tillgodoses på något annat sätt.

Stödbeloppet föreslås variera dels beroende på lägenhetsstorlek och dels beroende på var i landet bostäderna tillkommer. I Stockholmsregionen föreslås beloppet uppgå till 5 300 kronor/kvm för ytor upp till 35 kvm BRA per lägenhet. För ytor om mellan 35 och 70 kvm BRA per lägenhet föreslås halva beloppet (2 650 kronor/kvm). För större ytor än 70 kvm BRA per lägenhet föreslås inget stöd utgå.

För att styra mot en blandning av lägenhetsstorlekar i varje projekt krävs att minst en lägenhet ska ha fler än tre rum och kök. Studentbostadsprojekt och andra projekt med inriktning på en viss målgrupp ska dock enligt förslaget undantas från detta krav.

Stödet ska enligt promemorian främja kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder. Riktvärdet för hyran i Stockholmsregionen föreslås vara 1 450 kronor/kvm BRA, och hyresvärden får enligt förslaget endast ställa ”rimliga” krav på den bostadssökandes ekonomi. För att säkerställa en långsiktigt rimlig hyra föreslås krav på att hyrorna i de bostäder som beviljas investeringsstöd ska fastställas i en förhandlingsöverenskommelse som en så kallad presumtionshyra som inte kan omprövas på 15 år.

Bostäderna ska under minst 15 år användas för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsetts när stödet beviljades. Om detta krav inte uppfylls ska hela investeringsstödet enligt förslaget kunna krävas tillbaka.

Långsiktig hållbarhet ska främjas genom att bostäderna ska hålla en viss lägsta energiprestanda (64 kWh per kvm och år i klimatzon III) och den värme som alstras i byggnaden ska återvinnas. Projekt med högre energiprestanda (45 kWh per kvm och år i klimatzon III) får ett förhöjt stöd.

Stöd ska enligt promemorian kunna sökas för projekt som påbörjas från och med den 25 mars 2015 förutsatt att förordningen trätt i kraft, vilket sker tidigast 1 januari 2016.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har underremitterat till dotterbolagen AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Exploateringskontoret har inkommit med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

I samband med kommunfullmäktiges budget 2015 beslutades att 40 000 klimatsmarta bostäder ska byggas i Stockholms stad fram till år 2020. Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter och fokus ska vara hyresrätter med rimliga hyror. Bostäder för unga, studenter och grupper med svag ställning på bostadsmarknaden är prioriterade.

Stadsledningskontoret konstaterar att ändamålet för det föreslagna investeringsbidraget är i linje med rådande prioriteringar i Stockholms stad. Kontoret bedömer att det kan finnas projekt i ytterstaden som kan ha förutsättningar att söka investeringsbidraget, som således kan bidra till att de uppsatta målen kring bostadsbyggandet i staden nås. Utifrån investeringsbidragets storlek och kravet på hyresnivå bedömer stadsledningskontoret att det framför allt kommer att vara aktuellt att söka för bostadsprojekt i stadens yttre delar, och i grannkommuner.

I den mån investeringsbidraget förändrar förutsättningar vad gäller vilken mark i regionen som betraktas som attraktiv för byggherrarna att bygga på, skulle det kunna leda till en viss negativ effekt på det totala bostadsbyggandet inom Stockholms stads kommungräns. Stadsledningskontoret anser dock att bostadsmarknaden ska ses som en helhet, och att det är positivt om fler kommuner kan bidra till ett totalt sett ökat bostadsbyggande i stockholmsregionen.

Stadsledningskontoret noterar att BRA (bruksarea) används som areamått genomgående i förslaget. Enligt stadsledningskontorets tolkning ska även energikraven sättas utifrån BRA. I Boverkets byggregler (BBR) ställs energikrav utifrån måttet Atemp. Det är också det mått Boverket använt i det nyliga förslaget om nära-noll-energibyggnader. Stadsledningskontoret anser att energikraven avseende det föreslagna investeringsbidraget bör samordnas med Boverkets förslag på nära-noll-energibyggnader. Om och hur energikravet ska följas upp behöver också förtydligas.

I hyressammanhang är ett annat areamått mer etablerat, BOA (bostadsarea eller uthyrningsbar area). Stadsledningskontoret anser att hyreskraven bör sättas utifrån detta mått, för att inte styra mot större gemensamhetsutrymmen, som är billigare att producera. Stadsledningskontoret anser vidare att hyreskravet inte bör uttryckas som en ”genomsnittshyra”, då det riskerar att styra mot större lägenheter, som har lägre hyra per kvadratmeter. Istället bör normhyra användas i kravställningen, en hyra som förhandlas och sätts utifrån bruksvärdessystemet.

Investeringsbidraget ska enligt förslaget riktas till områden med växande befolkning och bostadsbrist. Stadsledningskontoret konstaterar att det i dagsläget inte finns något etablerat objektivi mått på bostadsbrist. Ofta redovisas bostadsbristen i landets kommuner som resultaten från Boverkets bostadsmarknadsenkät, vilket grundar sig på subjektiva bedömningar. Om kriteriet ”bostadsbrist” i beslut om investeringsbidrag grundas på denna mätning bedömer stadsledningskontoret att det kan leda till en överrapportering av

bostadsbrist från kommunerna. Stadsledningskontoret föreslår därför att Boverket får i uppdrag att ta fram ett objektiva mått på bostadsbrist som grund för bidragsgivning.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att Remissen från Näringsdepartementet ”Promemoria: Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)” anses besvarad med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret konstaterar inledningsvis att regeringens satsning på fler hyresbostäder och bostäder för studerande i mångt och mycket sammanfaller med stadens intentioner så som de uttrycks i Stockholms stads budget för 2015.

Tillgången till billiga bostäder för unga och studerande och andra grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden är en avgörande faktor för Stockholms fortsatta tillväxt. Den stora efterfrågan på bostäder för unga och studenter bedöms öka ytterligare i och med 90-talisternas inträde på bostads-marknaden. Det finns också en generell brist på hyresrätter med rimliga hyror som grupper som idag har svårt att hitta en bostad kan efterfråga. Studentbostäder, små bostäder och hyresrätter med rimliga hyror ska därför prioriteras i planprocessen.

Exploateringskontoret ingår i den nya organisation som staden inrättat för att hålla ihop stadens insatser och lösa de problem som kan uppstå i olika projekt för att nå målet om 40 000 bostäder till 2020.

Exploateringskontoret välkomnar således de satsningar som på ett positivt sätt bidrar till att nå stadens bostadsmål.

Stockholms stad ingår också i projektet Sthlm6000+, ett studentbostadsbyggnadsprojekt som samlar ett stort antal aktörer i Stockholm, bland andra kommuner, byggföretag, fastighetsbolag, arkitekter, myndigheter, lärosäten och studenter. Målet är att fram till år 2017 bygga minst 6 000 nya studentbostäder, varav 4 000 i Stockholms stad.

Under våren 2015 har ytterligare insatser gjorts för att stimulera byggandet av bostäder för unga. 300 tillfälliga bostäder i Västberga markanvisas till Svenska Bostäder, 30 ungdomslägenheter i Midsommarkransen till Familjebostäder samt 25 kompislägenheter i Stadshagen till Järntorget.

Vad gäller investeringsstödet omfattning har kontoret ingen bestämd uppfattning då det i huvudsak är en fråga för byggbranschen att ta ställning till. Kontoret kan dock konstatera att investeringsstödet utgör en relativt liten andel av den genomsnittliga nyproduktionskostnaden per kvadratmeter i Stor-Stockholm.

Förhoppningsvis kan investeringsstödet bidra till att fler väljer att bygga i Stockholms mer perifera områden där det idag byggs relativt få nya bostäder.

Det är bra att förslaget inte enbart fokuserar på mindre bostäder. Även större lägenheter behöver byggas.

Utgångspunkter för förslaget är bland annat att stödet ska komma hyresgästerna till del. Exploateringskontoret delar denna uppfattning. Bostäderna ska under minst femton år användas för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när stödet beviljades.

Avslutningsvis anser kontoret att förslaget är väl avvägt utifrån olika intressen. Vi tror dock inte att förslaget kommer att göra någon större skillnad utöver de särskilda satsningar, såväl nationellt som regionalt, som tidigare gjorts för att stimulera byggandet av

hyresbostäder och bostäder för studerande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 augusti 2015 att överlämna miljöförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Miljöförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 10 augusti 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Miljöförvaltningen tar inte ställning till investeringsstödet i sig eftersom detta inte är en miljöfråga.

Miljöförvaltningen anser att regelverket kring energikrav bör ses över ytterligare vad gäller areabegrepp, samordning med Boverkets nära-nollenergibygggnader, samt om det förhöjda kravet på 45 kWh/kvadratmeter *Atemp* är rimligt särskilt för små lägenheter.

Tydliggör areabegrepp för energikrav

Investeringsstödet föreslås beräknas utifrån areabegreppet *BRA* istället för *Atemp* som är det som Boverket normalt använder, vilket det också förs ett resonemang kring i promemorian. Miljöförvaltningen anser att det är godtagbart att använda de olika begreppen, men att det då måste vara tydligt vilket begrepp som används i olika situationer. När det refereras till energinivåer som kraven ska gälla för så hänvisas det till Boverkets nivåer. Det bör där framgå att kravnivåerna för stöd i klimatzon 3 (som är den klimatzon Stockholm ligger inom) är 64 kWh/kvadratmeter *Atemp* och år eller 45 kWh/kvadratmeter *Atemp* och år för det förhöjda stödet.

Samordning med Boverkets ”Nära-nollenergibygggnader”

Miljöförvaltningen konstaterar att föreliggande förslag till energinivåer inte är samordnat med de nivåer som föreslås i Boverkets ”Förslag till svensk tillämpning av nära-nollenergibygggnader” som är ute på remiss. Där föreslås nära-noll för flerbostadshus till 55 kWh/kvadratmeter *Atemp* och år. För flerbostadshus med mer än 51 % små lägenheter (mindre än 35 kvadratmeter per lgh¹) föreslås nivån till 65 kWh/kvadratmeter *Atemp* och år, eftersom det är svårare att få en bra energiprestanda i små lägenheter.

Små lägenheter som innehåller både kök och badrum blir med dagens krav på ventilation ”överventilerade” och drar därmed mer energi per kvadratmeter än en större lägenhet. Det kommer alltså vara väldigt svårt att bygga lägenheter med kök och badrum som klarar den lägre gränsen för energiprestandan i förslaget. Detta gör att man troligtvis styr mot andra boendeformer som delar åtminstone kök för att klara det förhöjda energikravet.

Miljöförvaltningen föreslår att energikraven i investeringsstödet samordnas med Boverkets arbete med nära-nollenergibygggnader, för att förenkla för byggbranschen.

Rimlighetsbedömning av 45 kWh/kvadratmeter *Atemp*

Miljöförvaltningen föreslår att det görs en bedömning av om nivån på 45 kWh/kvadratmeter *Atemp* som föreslås för höjt investeringsstöd är rimlig. Boverkets utredning om nära noll indikerar att så inte är fallet.

¹ Det är här oklart om det är *Atemp*, *BRA* eller *BOA* som avses.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 10 september 2015 att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Christina Linderholm (C) som instämde i särskilt uttalande från vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M).

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 augusti 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret arbetar tillsammans med övriga förvaltningar med stadens bostadsuppgifter och ingår i den förvaltningsöverskridande organisation som staden tillsatt för att hantera bygg- och bostadsrelaterade frågor i syfte att nå stadens mål om 40 000 bostäder under perioden 2014-2020 samt 140 000 bostäder under perioden 2010-2030. Stockholms stad satsning är en del i regeringens mål om 250 000 nya bostäder till år 2020. Staden har sedan tidigare åtaganden gällande studentbostäder genom den särskilda satsningen Stockholm6000+² och i kommunens budget framgår att fler hyresbostäder ska byggas. I dagsläget pågår bland annat försök med smålägenheter för unga och studenter i form av modulhus under namnet ”Snabba Hus”³ med tillfälliga bygglov.

Kontoret välkomnar förslag och idéer som kan bidra till att bostadsbyggandet ökar. Nyproduktion av hyresbostäder med rimlig hyra och studentbostäder är angeläget. Vad gäller investeringsstödet storlek kan kontoret konstatera att stödet är begränsat i relation till den genomsnittliga nyproduktionskostnaden per kvm i Storstockholm, 44 735 kr, enligt uppgifter från promemorian. Detta innebär att stödet motsvarar knappt 12 % av produktionskostnaden. Kontorets tolkning av promemorians förslag är att det i huvudsak är användbart för mindre lägenheter i perifera lägen. Byggnaderna i Stockholm är ojämnt fördelade mellan stadsdelarna. En orsak är att det i nuläget ekonomiska incitament att bygga bostäder i vissa delar av kommunen där stödet kan komma att fylla en funktion.

Kontoret delar uppfattningen att hyresvärdar endast bör ställa rimliga krav på bostadssökandes ekonomi, om bostadsmarknaden ska kunna tillgodose alla medborgares behov av en bostad. För att detta krav ska vara verkställbart krävs att det finns reella sanktionsmöjligheter vid brott mot villkoren.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 11 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Underremiss

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Svenska Bostäder är mycket kritiska till att föra in ytbegreppet BRA i detta sammanhang.

² www.stockholm6000.se

³ <http://snabbahus.nu/>

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 förslagens stödregler och gällande hyressättningsprinciper oklart och ger mycket osäkra förutsättningar.

Förutsättningarna för utökat stöd för god enegihushållning 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

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 förslagen form främst kommer att gynna projekt med en stor andel små lägenheter.

Förslagens 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 krävs.

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.

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 projekten.

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.

Stockholmshems 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.

Koncernledningens synpunkter

Stockholms stad arbetar utifrån målet att bygga 40 000 bostäder fram till 2020 och i ett långsiktigt 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.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M) enligt följande.

I grund och botten är vi nog alla överens om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen i Stockholm drev en aktiv bostadspolitik och såg till att vi nådde den högsta byggtakten i staden sedan 70-talet. Det togs fram områdesprogram för helhetsgrepp och genomfördes markanvisningstävlingar på såväl lägsta hyra som på kvalitet och hållbarhet. Hälften av alla markanvisningar gick till hyresrätter, och 41,3 procent av alla som nya bostäder som byggdes var hyresrätter.

Även om målet kanske är detsamma så har vi olika vägar dit. Regeringen och den rödgrönrosa ledningen i Stadshuset har en retorik för fler bostäder, men en praktik i verkligheten som landar fel. Det vi kan konstatera är att byggbranschen efterfrågar ytterligare regelförenklingar och kortare och tydligare planprocesser istället för subventioner och försämrade ROT-avdrag.

Den kommunala gräddfilen för allmännyttan riskerar att snedfördela konkurrensen och att privata hyresrättsbyggare blir hämmade på Stockholmsmarknaden och söker sig till andra kommuner. Dessutom ser vi redan en omfördelning av allmännyttans resurser som leder till tidsförskjutningar av nödvändiga renoveringar i miljonprogrammet.

Det är bra att staden använder sina bostadsbolag till att bygga hyresrätter. Men vi ska inte glömma bort att den privata delen av branschen kan leverera än rimligare hyror genom innovativa lösningar. Detta finns det många goda exempel på.

I grunden tycker vi inte att subventioner är bra, det finns en tendens till att vrida marknaden på icke önskvärda sätt när det gäller kostnader och produktivitet. Större fokus borde läggas på allas rätt och möjlighet till egen försörjning, så att man har råd att efterfråga såväl befintliga som nya bostäder. Socialdemokraterna nationellt lovade att inte röra ROT-avdraget, det som av byggbranschen beskrivs som det bästa verktyget Sverige har skapat för att få bort oseriösa aktörer från marknaden. När regeringen samtidigt höjer arbetsgivaravgiften så återstår blott 800 miljoner av de 3,2 miljarderna per år. Det som på papperet skulle ha räckt till väldigt lite kommer därför att knappt räcka till något alls.

Likväl bröt man detta vallöfte genom att sänka avdraget från 50 till 30 procent vid årsskiftet. En del i retoriken för regeringens satsning var att detta skulle ge intäkter för att finansiera statliga byggsbventioner. Dessutom skulle ett hyrestak för nya lägenheter sättas. Såvitt vi kan utläsa av föreliggande ärende handlar det dock endast om ett riktvärde, således faller även detta löfte från de rödgrönrosa platt.