

Ds 2015:35

Investeringsstöd för anordnande
av hyresbostäder och bostäder för
studerande



REGERINGSKANSLIET

Näringsdepartementet

Innehåll

1	Promemorians huvudsakliga innehåll	3
2	Förslag till förordning.....	7
2.1	Förordning om statligt stöd till investeringar för anordnande av hyresbostäder och bostäder för studerande	7
3	Bakgrund.....	15
3.1	Allmänt om bostadssituationen	15
3.1.1	Inledning	15
3.1.2	Situationen på bostadsmarknaden	16
3.1.3	Bostadsbyggandet.....	24
3.1.4	Samhällsekonomiska konsekvenser av otillräckligt bostadsbyggande	31
3.2	Bostadspolitikens inriktning	31
3.2.1	Kommunalt ansvar – men regionala förutsättningar	31
3.2.2	En aktivare bostadspolitik.....	33
3.2.3	Aktuella utredningar	35
3.3	Behovet av stöd till nya hyresbostäder	38
4	Investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder ...	39
4.1	Utgångspunkter för förslaget.....	39
4.2	Vilka projekt bör få stöd?.....	40
4.2.1	Hyresbostäder för vem?.....	40
4.2.2	I vilka regioner och på vilka orter ska det gå att få stöd?.....	42

4.2.3	Regionindelning	45
4.3	Stödets utformning	49
4.4	Villkor för stöd	54
4.4.1	Rimliga boendekostnader	54
4.4.2	Kommunal förmedling av bostäderna.....	59
4.4.3	Långsiktig hållbarhet.....	60
4.4.4	En blandning av lägenhetsstorlekar	62
4.4.5	Krav på entreprenören	63
4.5	Förfarandet	64
5	Ikraftträdande och övergångsregler	69
6	Konsekvenser	71
6.1	Allmänt.....	71
6.1.1	Konsekvenser för bostadsbyggandet	71
6.1.2	Konsekvenser för sysselsättningen	72
6.1.3	Konsekvenser för enskilda.....	73
6.1.4	Konsekvenser för miljön och klimatet	73
6.1.5	Konsekvenser för byggherrar och företag inom bygg- och byggmaterialindustrin	74
6.1.6	Konsekvenser för jämställdhet, barn och personer med funktionsnedsättningar	74
6.2	Statsfinansiella effekter	75
6.3	Myndigheter.....	76
6.4	EU-rätten	78

1 Promemorians huvudsakliga innehåll

I denna promemoria föreslås följande:

Ett investeringsstöd bör införas till fastighetsägare för anordnande av nya hyresbostäder och bostäder för studerande. Stöd kan även lämnas för bostäder som anordnas i syfte att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer som befinner sig i social utsatthet genom s.k. övergångskontrakt.

Nya bostäder kan anordnas genom nyproduktion och genom att ytor som inte tidigare använts för bostadsändamål görs om till bostäder.

Investeringsstöd bör lämnas i kommuner och regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist. För anordnande av bostäder för studerande bör investeringsstöd lämnas 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. Stöd bör även kunna lämnas till anordnande av nya bostäder i kommuner som inte har befolkningstillväxt om det finns brist på en viss typ av bostäder och detta behov inte kan tillgodoses på annat sätt.

Stödbeloppet föreslås vara olika stort, dels beroende på lägenhetsstorlek, dels beroende på var i landet bostäderna tillkommer.

Kopplingen mellan arbetsmarknad och bostadsregion är viktig från ett tillväxt- och sysselsättningsperspektiv. I alltför många områden utgör idag bristen på bostad ett hinder för människor att kunna ta de lediga jobb som finns. Investeringsstödet kan således bidra till uppfyllandet av regeringens sysselsättningsmål för 2020.

Regionindelningen bör utgå från vad som utgör funktionella arbetsmarknads- och bostadsmarknadsregioner (FA-regioner) enligt den analys som görs av Myndigheten för tillväxtpolitiska utvär-

deringar och analyser (Tillväxtanalys). Vissa avsteg bör dock göras: 1) de kommuner i Stockholms FA-region som gränsar mot andra FA-regioner och därmed till vad som utgör regionen Övriga landet bör bilda den särskilda regionen Stockholmsnära kommuner, 2) de kommuner utanför de tre storstadsregionerna som har haft en hög och varaktig befolkningstillväxt under senare år bör bilda regionen Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt och 3) de kommuner med mer än 75 000 invånare som inte ingår i någon av de övriga regionerna bör bilda regionen Övriga stora kommuner. Ett annat avsteg är att bostäder för studerande som anordnas i eller i anslutning till kommuner utanför Stockholmsregionen där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola utgör en särskild grupp.

Stödet är beräknat på ytmåttet kvadratmeter uppvärmd bruksarea ovan mark (BRA), vilket inkluderar gemensamma ytor av olika slag, t.ex. trapphus, korridorer och olika gemensamhetsutrymmen. Detta innebär att en lägenhets bostadsarea (BOA) är något mindre än den yta för vilket stöd lämnas.

Tyngdpunkten i förslaget ligger på mindre lägenheter:

- För ytor upp till och med 35 kvadratmeter BRA per lägenhet är stödbeloppet 5 300 kronor per kvadratmeter i Stockholmsregionen. Detta gäller även bostäder för studerande. I Göteborgs- och Malmöregionerna samt i regionerna Stockholmsnära kommuner, Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, Övriga stora kommuner och bostäder för studerande i eller i anslutning till kommuner utanför Stockholmsregionen där det finns universitet, högskola, annan eftergymnasial utbildning eller folkhögskola är stödbeloppet 4 200 kronor per kvadratmeter. I övriga landet är stödbeloppet 3 000 kronor per kvadratmeter.
- För ytor över 35 kvadratmeter och upp t.o.m. 70 kvadratmeter BRA per lägenhet lämnas ett reducerat stöd med 50 procent av stödbeloppet för respektive region.
- För ytor över 70 kvadratmeter BRA per lägenhet utgår inget stöd.

Viss blandning av lägenhetsstorlekar är önskvärd:

- Varje projekt ska i princip innehålla en blandning av lägenhetsstorlekar, vilket innebär att det i stödbeviljat projekt ska ingå minst en lägenhet med fler än tre rum och kök. Även stora lägenheter får stöd för ytor upp till och med 70 kvadratmeter på samma villkor som lägenheter som är 70 kvadratmeter eller mindre. Vissa undantag från kravet på blandade lägenhetsstorlekar kan dock medges. Projekt som har en inriktning på en viss målgrupp, t.ex. studerande eller ungdomar, är alltid undantagna från detta villkor. Också små projekt kan vara undantagna.

Stödet ska främja kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder:

- Riktvärdet för hyran är 1 450 kronor per kvadratmeter BRA och år i Stockholmsregionen, 1 350 kronor per kvadratmeter i Göteborgs- och Malmöregionerna, Stockholmsnära kommuner, Övriga kommuner med hög och varaktig befolkningstillväxt, Övriga stora kommuner samt bostäder för studerande utanför Stockholmsregionen. I övriga fall är riktvärdet för hyran 1 300 kronor per kvadratmeter BRA.
- Bostäderna ska under minst femton år användas för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när stödet beviljades.
- Bostäderna i de hus som byggs med investeringsstöd ska förmedlas via den kommunala bostadsförmedlingen eller i samarbete med kommunen. Förmedling av bostäder till studerande kan i vissa fall undantas från detta krav.
- Hyresvärden får endast ställa rimliga krav på den bostadssökandes ekonomi och inte tillämpa schablonmässiga inkomstkrav.
- Om bostäderna innan femtonårsperioden förflutit inte längre används på det sätt som avses ska hela investeringsstödet kunna krävas tillbaka.
- Länsstyrelsens utbetalningsbeslut ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel och får tas bort tidigast 15 år från det att anteckningen har gjorts.

Långsiktig hållbarhet ska främjas genom att:

- Grundkravet är att projekten måste hålla en viss lägsta energiprestanda.
- Projekt som uppnår en bättre energiprestanda än grundkravet får ett förhöjt stöd.
- Den värme som alstras i byggnaden genom brukandet ska återvinnas.

Krav på byggföretagen:

- Den som utför arbetet bör medverka till utbildningen av nya yrkesarbetande inom byggsektorn samt ha F-skattebevis. Utländska företag bör kunna visa upp intyg på motsvarande kontroll i hemlandet.
 - Den som utför arbetet tar ett huvudentreprenörsansvar.
- Stödet bör regleras av regeringen genom förordning.

Länsstyrelserna blir kontroll- och beslutsinstans.

Boverket ska ha tillsyn över verksamheten och få meddela föreskrifter.

Länsstyrelsens beslut om investeringsstödet storlek, att inte betala ut ett beviljat stöd och återkrav får överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Stödet kommer att finnas tills vidare, men vara rambegränsat, dvs. stöd kommer att utbetalas i mån av tillgång på medel.

Den årliga ramen kommer som mest att vara 3,2 miljarder kronor per år, vilket innebär att risken för att en sökande nekas stöd pga. medelsbrist är liten. Däremot skulle en senareläggning av utbetalningen kunna bli aktuell i enstaka fall om hela den årliga ramen utnyttjas

Förslaget ska anmälas till EU-kommissionen enligt reglerna om statsstöd i fördraget om Europeiska Unionens funktionssätt (EUF-fördraget).

Stöd kan sökas för projekt som påbörjas den 25 mars 2015 eller senare, dock först efter att förordningen trätt i kraft.

Förordningen kan träda i kraft tidigast den 1 januari 2016.