

Handläggare
Stadsledningskontoret
Lina Sjölin
Telefon: 08-508 29 302

Till
Boverket

Stockholms Stadshus AB
Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Stadsbyggnadskontoret
Berit Göransson
Telefon: 08-508 27 280

Exploateringskontoret
Anders Hallberg
Telefon: 08-508 26 401

Remiss av förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande

Remiss från Boverket

Stockholms stads yttrande är följande

Som svar på remissen ”Remiss av förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande” hänvisas till vad som sägs i stadsledningskontorets, Stockholms Stadshus ABs, stadsbyggnadskontorets och exploateringskontorets gemensamma kontorsyttrande.

Ingela Lindh
Stadsdirektör/vd Stockholms
Stadshus AB

Stadsledningskontoret
Stadsutvecklingsavdelningen

Ragnar Östbergs Plan 1
105 35 Stockholm
Telefon 08-508 29 300
Växel 08-508 29 000
kommunstyrelsen@stockholm.se
stockholm.se

Annette Scheibe
Förvaltningschef
Stadsbyggnadskontoret

Håkan Falk
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Bakgrund

Regeringen beslutade 29 september 2016 om nya statliga stöd för att främja utbudet av hyresbostäder och bostäder för studerande. Stöden regleras i två förordningar. Förordning (2016:880) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande avser ett tidsbegränsat stöd som gäller för bostäder som påbörjats tidigast den 25 mars 2015 och senast 28 februari 2017. Förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande avser ett långsiktigt framåtsyftande investeringsstöd som gäller för projekt som byggs från och med januari 2017.

Boverket har tagit fram förslag till föreskrifter och allmänna råd till förordning (2016:880). Staden har fått förslaget på remiss för yttrande. Ärendet ska vara Boverket tillhanda senast den 25 oktober 2016.

Ärendet

Ärendet avser Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd till förordning (2016:880) om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande, som gäller för bostäder som påbörjats tidigast den 25 mars 2015 och senast 28 februari 2017.

Förslaget innebär preciseringar av:

- begreppet påbörjande (2 §).
- formen för en ansökan om stöd och vilka handlingar som ska bifogas (3 §).
- formen för handläggning av projekt som avser flera etapper (4 §).
- principerna för förmedling av bostäder (5 § och 6 §).
- hur länsstyrelsen ska kontrollera att överkompensation inte sker (7 §).
- formen för ansökan om utbetalning och vilka handlingar som ska bifogas (8 §).

Författningen föreslås träda i kraft 15 november 2016.

I ärendet ingår även en konsekvensanalys.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Synpunkter har inhämtats från AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem samt Bostadsförmedlingen i Stockholm AB.

Kontorens synpunkter och förslag

Stockholms stad har höga ambitioner för bostadsbyggandet. 140 000 bostäder ska byggas åren 2010-2030, varav 40 000 åren 2014-2020. Enligt kommunfullmäktiges budget ska minst hälften vara hyresrätter. Bostäder för unga, studenter och grupper med svag ställning på bostadsmarknaden är prioriterade.

Stockholms stad konstaterar att ändamålet för investeringsbidraget enligt förordning (2016:880) är i linje med rådande prioriteringar.

Stockholms stad kan vidare konstatera att drygt 4 000 hyresrätter påbörjats i staden under perioden april 2015 till och med augusti 2016, varav 1 300 studentbostäder. Cirka 1 800 hyresrätter har påbörjats av Stockholms stads kommunala bostadsbolag. Ytterligare drygt 2 000 hyresrätter kan komma att påbörjas till och med februari 2017. Totalt skulle då cirka 6 000 hyresrätter påbörjas i staden under den period som omfattas av det tillfälliga investeringsstödet. Stockholms stad bedömer dock att det är ytterst få av de berörda projekten som är berättigade stöd, utifrån kravet att normhyran per kvadratmeter i Stockholmsregionen inte får överstiga 1 450 kronor per år. Med normhyra avses hyran för en tänkt trerumslägenhet om 77 kvm.

Den i förordningen angivna hyresnivån medför att det föreslagna stödet kommer att omfatta endast en marginell del av den nyproduktion som planeras inom Stockholms stad. Det är endast i mycket perifera lägen som den angivna hyresnivån är tillämplig.

Investeringsstödet har inte ingått i förutsättningarna för de projekt som redan påbörjats eller kommer att påbörjas fram till februari 2017. Staden bedömer att det kommande långsiktiga stödet enligt förordning (2016:881) har större potential att ge effekter på bostadsbyggandet i Stockholms stad, och därmed möjligheterna att nå de av kommunfullmäktige beslutade målen.

Synpunkter på förslaget lämnas, trots att det tillfälliga stödet bedöms ha marginell betydelse för bostadsbyggandet i Stockholms stad, eftersom de råd som beslutas till förordning (2016:880) kan förväntas ligga till grund för de råd som Boverket ska utarbeta till förordning (2016:881).

Begreppet påbörjande (2 §).

Stockholms stad ställer sig positiva till förslaget. Definitionen som föreslås är gängse och används bland annat av Statistiska Centralbyrån (SCB).

Ansökan om stöd (3 § och 4 §) och Ansökan om utbetalning och vilka handlingar som ska bifogas (8 §).

Stockholms stad bedömer att de föreslagna formerna för ansökan om stöd respektive utbetalning och de handlingar som ska biläggas ansökningarna är relevanta i sammanhanget. Staden vill dock betona vikten av att berörda offentliga instanser verkar för en tydlig struktur och effektiv handläggning av ansökningar för att undvika ökad administration och osäkerhet avseende förutsättningar för de projekt som kommer att ansöka om stöd.

Principer för förmedling av bostäder (5 § och 6 §)

Enligt förordning (2016:880) ska stödmottagaren under 15 års tid, från det att utbetalningsbeslut fattats, bland annat förbinda sig till att bostäderna förmedlas enligt öppna och transparenta allmännyttiga principer på ett socialt integrerande sätt så att en blandning av hushåll med olika ekonomiska förutsättningar uppnås, och med företräde till hushåll som mest behöver en bostad till rimlig hyra.

Enligt Boverkets förslag till principer för förmedling av bostäderna ska: ett hushåll med låg eller medellåg köpkraft ha företräde framför ett hushåll med hög köpkraft, förutsatt att hushållet har den betalningsförmåga som krävs.

Bostadsförmedlingen i Stockholm skulle svårligen inom nuvarande uppdrag och ägardirektiv ha möjlighet att träffa överenskommelser med enskilda fastighetsägare om att ge företräde till hushåll som av ekonomiska skäl har bäst behov av en bostad till rimlig hyra i syfte att uppnå en blandning av hushåll med olika ekonomiska förutsättningar.

Bostadsförmedlingens regelverk bygger på att bostäderna förmedlas i ett öppet och transparent system efter kötid, och att de krav som uppställs är klara och distinkta för den sökande. Det skapar förutsebarhet de bostadssökande. För att uppfylla förordningens

intentioner om principer för förmedling av bostäder skulle detta möjligen kunna hanteras inom fastighetsägarens kravställning. Det viktiga är att den bostadssökande kan se redan vid annonsering vilka krav som gäller för den aktuella lägenheten och att det inte finns någon godtycklighet i systemet.

På vilket sätt köprincipen ska frångås behöver diskuteras och förankras på politisk nivå samt även utredas utifrån ett juridiskt perspektiv.

Staden konstaterar att de krav som ställs på förmedlingen av bostäderna innebär avsteg från normal bostadsförmedling, och kan se utmaningar när det gäller förmedling efter mer sociala kriterier än enbart efter renodlad köordning eller förtursprinciper.

Staden bedömer att intentionerna om en blandad social sammansättning i de berörda fastigheterna till stor del skulle kunna uppnås genom sedvanlig allmännyttig bostadsförmedling och förtursprinciper. Särskilda kriterier för förmedlingen skulle då endast behöva gälla för stödmottagare som väljer att inte lämna bostäderna till en allmännyttig bostadsförmedling.

Staden anser dock att det är positivt om investeringsstödet leder till att fler lägenheter lämnas till förmedling via den kommunala bostadsförmedlingen, då det innebär en breddning av den öppna hyresmarknaden.

Det bör också tilläggas att stadens bostadsbolag sedan år 2015 har ändrat sina godkännanderegler vid bostadsuthyrning och i samband med detta sänkt sina inkomstkraven för nya hyresgäster. Det medför att fler hushåll har möjlighet att efterfråga de lägenheter som förmedlas.

Övrigt

Staden kan avslutningsvis konstatera att det just nu byggs förhållandevis många hyresbostäder och bostäder för studerande i Stockholms stad trots avsaknaden av statligt stöd. Bara under de närmaste åren förväntas exempelvis ytterligare 7 000 studentbostäder byggas. Stadens bolag bedömer att ansökningar om investeringsstöd kan bli aktuellt inför kommande nyproduktion men troligen inte avseende det stöd som behandlas i dessa föreskrifter.