

PM 2017: RI (Dnr 129-1902/2016)

Anmälan om svar på 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

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Anmälan om svar på remissen ”Förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande” godkänns.

Föredragande borgarrådet Karin Wangård anför följande.

Ärendet

Boverket har tagit fram förslag till föreskrifter och allmänna råd till förordning (2016:881) om statligt stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, som gäller för bostäder som påbörjats tidigast den 1 januari 2017. Staden har fått förslaget på remiss för yttrande.

På grund av kort remisstid har stadsledningskontoret svarat med det gemensamma yttrandet direkt till Boverket.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB som har svarat med ett gemensamt yttrande.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB är i grunden positiv till regeländringar som kan underlätta nyproduktion och möjliggöra för fler människor att ha råd med en nyproducerad bostad. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB bedömer dock att det är en begränsad andel av den planerade nyproduktionen som är berättigade stöd, utifrån kravet att normhyran per kvadratmeter i Stockholmsregionen inte får överstiga 1 450 kronor per år. De har också ett antal detaljerade kommentarer och synpunkter.

Mina synpunkter

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Anmälan om svar på remissen ”Förslag till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande” godkänns.

Stockholm den 22 december 2016

KARIN WANNGÅRD

Bilaga

Remissen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Joakim Larsson (M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det råder 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 socialdemokratiskt ledda 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.

I grunden anser vi att den typ av offentliga subventioner som denna remiss avser 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.

Den subvention som föreslås är problematiskt på flera sätt, förutom att den är just en subvention. För det första kan vi konstatera att de krav på maxhyra som sätts i princip omöjliggör att nyttja subventionen i de områden där det finns allra störst bostadsbrist t.ex här i Stockholm. Det kommer alltså bli relativt sett mer lönsamt att bygga i områden där prisbildningen på mark är lägre, vilket den är eftersom färre vill bo där. För det andra ställs som krav att lägenheterna ska förmedlas enligt en helt annan princip än köprincipen som tidigare varit rådande i den svenska offentliga förmedlingen av hyresrätter. För att subventionen ska gälla måste lägenheterna förmedlas efter att hushållens köpkraft bedömts, där hushåll med låg eller medellåg köpkraft ska gå före. Detta är alltså ett förslag att införa en social housing-

modell i Sverige. Subventionerade bostäder ska byggas i mindre attraktiva lägen där enbart hushåll med lägre inkomst ska bo. Det är ett dåligt förslag.

Det som krävs är inte subventioner utan tydliga politiska målsättningar och praktisk handling för att nå målen. Därför är det oroande att den socialdemokratiskt ledda majoriteten inte bara har sänkt bostadsbyggnadsmålen, utan dessutom har uppenbart svårt att nå dessa lägre mål. Med nuvarande byggtakt kommer endast 21 600 av majoritetens löfte om 40 000 nya bostäder till 2020 att byggas. Detta samtidigt som de kommunala bostadsbolagen inte uppnår de politiska målen löftet om dubblad byggtakt i allmännyttan redan 2017, med konsekvensen att detta skjuts fram till 2020.

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.

Remissammanställning

Ärendet

Regeringen beslutade den 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. Staden har tidigare besvarat en motsvarande remiss avseende förslag till föreskrifter och allmänna råd till förordning (2016:880) till Boverket.

Boverket har nu tagit fram förslag till föreskrifter och allmänna råd till förordning (2016:881) om statligt stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, som gäller för bostäder som påbörjats tidigast den 1 januari 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 §).
- vad som är rimliga inkomstkrav vid förmedling av bostäder (5 §).
- 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 1 januari 2017.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB som har svarat med ett gemensamt yttrande.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 10 december 2016 har i huvudsak följande lydelse.

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 är därför i grunden positiv till regeländringar som kan underlätta nyproduktion och möjliggöra för fler människor att ha råd med en nyproducerad bostad.

Stockholms stad kan konstatera att stadens långsiktiga mål innebär att 3 500-4 000 hyresrätter ska påbörjas varje år under perioden 2017-2030. Cirka 7 000 studentbostäder planeras byggas under de närmsta åren, och cirka 16 000 hyresrätter planeras av Stockholms stads kommunala bostadsbolag.

Stockholms stad bedömer dock att det är en begränsad andel av den planerade nyproduktionen 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.

Synpunkter på förslaget lämnas enligt nedan, för de råd som Boverket utarbetat till förordning (2016:881).

Begreppet påbörjande (2 §).

Stockholms stad ställer sig positiv 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 välkomnar också det förtydligande som föreskrifterna innebär vilket ger förutsättningar till minskad osäkerhet och administration inför ansökningsförfarandet. Staden måste dock betona vikten av att berörda offentliga instanser verkar för en tydlig struktur och effektiv handläggning av ansökningar för att undvika ökad genomförandetid för de projekt som kommer att ansöka om stöd.

Staden konstaterar att den genomsnittliga tiden från påbörjande till färdigställande av ett flerbostadshus i Stockholms stad är cirka 1,5 år. Kravet på slutbesked inom 2 år ställer därmed effektivitetskrav på inblandade parter i den administrativa handläggningen.

Principer för förmedling av bostäder (5 §)

Vid förmedling av hyresbostäder och bostäder för studenter ska en mottagare av investeringsstöd ställa rimliga krav på bostadssökandes ekonomi. Som ett allmänt råd anges att Kronofogdemyndighetens förbehållsbelopp kan tillämpas.

Det bör också tilläggas att stadens bostadsbolag sedan år 2015 har ändrat sina godkännanderegler vid bostadsuthyrning och i samband med detta sänkt inkomstkraven för nya hyresgäster till den nivå som föreskrifterna anger.

Formen för hur länsstyrelsen ska kontrollera att överkompensation inte sker (7 §).

Principerna för beräkning av investeringsresultat överensstämmer med stadens och bedöms därmed kunna hanteras inom befintliga administrativa processer och rapportering. Bedömningen av överkompensation bör utgå ifrån samma bedömning av kalkylränta som vid ansökningstillfället för mottagare av stöd ska ha en finansiell förutsägbarhet för berörda projekt.

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 har planer som omfattar cirka 16 000 nya bostäder och bedömer att ansökningar om investeringsstöd kan bli aktuellt inför kommande nyproduktion, men i begränsad omfattning.

Staden vill dock framhålla att bostadsmarknaden ska ses ur ett regionalt perspektiv. Det föreslagna stödet kan medföra ökad nyproduktion i övriga regionen vilket är positivt för Stockholms bostadsförsörjning.