

**Handläggare**  
Anders Hallberg  
08-508 264 01

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-09-26

## **Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Svar på remiss**

Exploateringskontoret får som yttrande anföra följande.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

### **Sammanfattning**

I promemorian lämnas förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Ändringarna syftar till att göra investeringsstödet effektivare och mer ändamålsenligt för byggande av hyresrätter i hela landet.

Exploateringskontorets bedömning, alltjämt, är att det statliga investeringsstödet endast kommer att omfatta en marginell del av den nyproduktion som planeras inom Stockholms stad.

Eftersom ett enskilt företag inte säkert vet om de kommer att erhålla bidrag kommer investeringsstödet mest troligt inte heller resultera i några ytterligare bostäder utöver de bostäder som skulle genomförts utan bidrag.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2020.

**Exploateringskontoret**  
Administrativa avdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 01  
Växel 08-508 276 00  
anders.hallberg@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

## Bakgrund

I promemorian lämnas förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Ändringarna syftar till att göra investeringsstödet effektivare och mer ändamålsenligt för byggande av hyresrätter i hela landet.

Det föreslås att bostadsprojekt som beviljas statligt investeringsstöd ska påbörjas inom ett år från det att stödet har beviljats. Om det finns särskilda skäl ska dock stöd kunna utbetalas trots att påbörjandet skett senare.

För storstadsregionerna föreslås en ordning med ett antal beslutstillfällen per år där en viss andel av de totala medel som avsatts för det året ska fördelas vid varje beslutstillfälle. De ansökningar som är färdigberedda och uppfyller grundvillkoren för stöd ska enligt förslaget rangordnas utifrån en prioriteringsgrund, där ett projekt som innehåller fler bostäder på en given yta har företräde framför projekt med färre bostäder. Ansökningar om investeringsstöd som avser projekt i någon av de tre storstadsregionerna ska beredas av berörd länsstyrelse, men beslutet föreslås fattas av Boverket.

Två olika sätt att underlätta för fler människor som behöver ny- eller återetablera sig på bostadsmarknaden redovisas. Enligt det första alternativet riktas åtgärden mot ungdomar och unga vuxna i storstadsregionerna medan åtgärden enligt det andra alternativet riktas mot personer i hela landet som befinner sig i en särskilt utsatt situation.

Det första förslaget innebär att stödmottagaren vid den initiala uthyrningen ska avsätta minst tio procent av de nybyggda bostäderna, alternativt motsvarande antal bostäder i stödmottagarens befintliga bestånd, till personer under 27 år.

Det andra förslaget innebär att fem procent av lägenheterna i projektet eller motsvarande antal bostäder i stödmottagarens övriga bestånd, ska erbjudas kommunen att hyra i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation.

Promemorian innehåller inget ställningstagande till om endast ett av förslagen eller båda förslagen ska genomföras.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2020.

## Ärendets beredning

Exploateringskontoret har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 18 september. Nämndbehandling medges inte inom angiven remisstid. Exploateringskontoret lämnar därför som remissvar detta kontorsyttrande vilket även kommer att anmälas till exploateringsnämnden den 26 september.

## Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontorets bedömning, alltså, är att det statliga investeringsstödet endast kommer att omfatta en marginell del av den nyproduktion som planeras inom Stockholms stad. Mest sannolikt kommer ytterst få projekt vara berättigade stöd utifrån kravet att normhyran per kvadratmeter i Stockholmsregionen inte får överstiga 1 550 kronor per år. Det är endast i mycket perifera lägen som den angivna hyresnivån är tillämplig.

Exploateringskontoret saknar således en tydlig idé om hur de föreslagna ändringarna ska bidra till att göra investeringsstödet mer tillämpligt i storstadsregionerna.

Eftersom ett enskilt företag inte säkert vet om de kommer att erhålla bidrag kommer investeringsstödet mest troligt inte heller resultera i några ytterligare bostäder utöver de bostäder som skulle genomförts utan bidrag.

Antalet beslutstillfällen i respektive storstadsregion föreslås uppgå till två gånger per halvår. Exploateringskontoret menar att förslaget kan bidra till att öka förutsägbarheten för den sökande, det vill säga om den sökande är berättigad till stöd.

Enligt förslaget ska ett projekt påbörjas inom ett år från det att stödbeslutet fattas för att stöd ska få lämnas. Beslutande myndighet får dock besluta om undantag från detta krav om det finns särskilda skäl. Exploateringskontoret anser att undantagen behöver specificeras. Många gånger kan förseningar i projekt bero på omständigheter som ett enskilt företag inte råder över. Att beslut om stöd föreslås fattas av Boverket riskerar dessutom att leda till att den grundläggande förståelsen för och kunskapen om lokala förutsättningar minskar. Vad som avses med att ett projekt påbörjats behöver tydliggöras.

Stadsmiljön ska upplevas som trygg för alla. Belysta torg, gator, stråk, parker och lekplatser är viktiga åtgärder för ökad upplevelse av trygghet. Lokaler i bottenvåningar och överblickbara stadsrum har också en positiv effekt.

Vid beslut om investeringsstöd ska de projekt som ger flest bostäder på en given yta prioriteras. Att prioritera projekt som ger flest bostäder är i grunden bra, dock kan en sådan prioritering resultera i att färre lokaler i bottenvåningar tillskapas. Funktionsblandningen skapar levande och trygga miljöer där människor möts och rör sig under stora delar av dygnet. Det gynnar stadslivet och den lokala sammanhållningen och skapar goda förutsättningar för näringslivet.

Under våren 2018 beslutade regeringen om både höjt högsta investeringsstöd och höjd högsta tillåtna hyra. I Stockholmsregionen höjdes den högsta tillåtna normhyran per kvadratmeter boarea från 1 450 kronor till 1 550 kronor. Enligt Boverket bör normhyran beräknas utifrån en lägenhet om 3 rum och kök på 77 kvadratmeter boarea. För ökad tydlighet bör det i förordningen framgå vilken normhyra som avses, menar exploateringskontoret.

Relativt sett höjdes taket för högsta möjliga stöd mest i övriga landet, utanför storstadsregionerna. Detta för att, enligt promemorian, bättre ta hänsyn till att byggkostnaderna inte varierar särskilt mycket mellan olika delar av landet, även om markpriserna kan skilja sig åt kraftigt mellan tillväxtregioner och andra delar av landet. Exploateringskontoret delar inte denna uppfattning. Byggkostnaderna är väsentligt högre i storstadsregionerna än i övriga delar av landet.

I juni 2019 beslutade regeringen om ändringar som innebär dels att stöd endast får lämnas om ansökan inkommit till länsstyrelsen före den 1 januari 2019, dels att förutsättningarna för att ta emot förhöjt stöd med anledning av att byggnaden uppfyller högre krav på energianvändning prövas först vid beslutet om utbetalning av stöd. Prövningen sker då i relation till de krav på energianvändning som gäller vid det tillfället. Att prövning sker utifrån de krav på energianvändning som gäller vid beslutet om utbetalning av stöd gör det svårt att förutse om ett projekt kommer att beviljas stöd. Om ett projekt har planlagts utifrån tidigare gällande energikrav kommer det vara svårt att i ett sådant sent skede i processen anpassa ett projekt till de krav på energianvändning som gäller vid beslutet om utbetalning av stöd.

Den 23 juli 2019 träder nya regler i kraft avseende de energikrav som ska uppfyllas för att det ska vara möjligt att få ett förhöjt investeringsstöd. De nya reglerna innebär att byggnadsprojekt ska medföra en energianvändning motsvarande högst 56 procent av vad som krävs för att byggnaden ska anses vara en näro-nollenergibyggnad. Exploateringskontorets bedömning är få kommer att vara berättigade stöd utifrån dessa tufft uppsatta krav. Hur kraven ska följas upp framgår inte av förordningen.

Ytterligare krav som ställs för att kunna få investeringsstöd är att mottagaren av stödet förbinder sig att låta bostäderna i de hus som byggs med stöd av bidraget förmedlas genom överenskommelse med den kommunala bostadsförmedlingen eller på annat sätt se till att bostäderna förmedlas enligt öppna och transparenta principer. Även här behövs ett klarläggande av vad som avses med formuleringen, eller på annat sätt.

För att fler unga än idag ska få möjlighet att söka de nya lägenheterna som byggs med en relativt lägre hyra skulle stöd till byggande i de tre storstadsregionerna kunna villkoras av att stödmottagaren vid den första inflyttningen efter färdigställandet ska förmedla en viss andel av bostäderna i varje projekt till personer under 27 år. Stödmottagaren bör kunna välja att i stället erbjuda motsvarande antal bostäder i stödmottagarens befintliga bestånd inom den kommun där det aktuella projektet är beläget. Exploateringskontoret välkomnar förslag som kan bidra till att fler unga hushåll och personer som befinner sig i en särskilt utsatt situation kommer in på bostadsmarknaden. Att i stället kunna erbjuda motsvarande antal bostäder i stödmottagarens befintliga bestånd är ett lovvärt initiativ för att bättre kunna sprida ut de sociala kontrakten i olika stadsdelar, fastigheter och trapphus.

Vid utgången av 2018 hade stöd beviljats till närmare 21 400 bostäder, varav cirka 3 200 bostäder för studerande. Därutöver hade omkring 400 ansökningar, omfattande uppskattningsvis uppemot 20 000 bostäder, inkommit till länsstyrelserna. Utifrån denna information kan exploateringskontoret avslutningsvis konstatera att investeringsstöd lämnats till projekt innehållandes relativt få bostäder. Förhoppningsvis kan förslaget till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande bidra till att stödet framöver används mer effektivt, till projekt innehållandes fler bostäder jämfört med tidigare.

**Slut**

## Bilagor

1. <https://www.regeringen.se/49fb0b/contentassets/2d4574a9a15f42e88f19f54bc145fb4c/promemoria-forslag-till-andringar-i-forordningen-2016-881-om-statligt-investeringsstod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande.pdf>