

Bilaga 4:15 till kommunstyrelsens protokoll den 19 februari 2003, § 23

PM 2003 RI (Dnr 109-3858/2002)

Yttrande över Finansdepartementets promemoria ”Investeringsstöd till visst bostadsbyggande”

Remiss från Finansdepartementet

Remisstid 14 februari 2003

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta
att som svar på remissen överlämna denna promemoria.

Föredragande borgarrådet Annika Billström anför följande.

Bakgrund

Regeringen har inbjudit Stockholms stad att inkomma med synpunkter på den av Finansdepartementet upprättade promemorian ”Investeringsstöd till visst byggande”. Finansdepartementet har underrättats om att remisstiden var för snävt tilltagen för att hinna behandlas av staden. Departementet har tagit del av ett underhandsyttrande i avvaktan på kommunstyrelsens behandling.

Promemorian innehåller en redovisning dels av bostadssituationen i landet, dels av nuvarande stöd till bostadssektorn. Dessutom innehåller promemorian förslag till nytt stöd till visst bostadsbyggande. I promemorian föreslås att ett tillfälligt investeringsstöd införs för att stimulera bostadsbyggandet av hyreslägenheter som är 60 m² eller mindre samt ett annat för studentbostäder. Stödet föreslås till projekt som påbörjas mellan den 1 januari 2003 och den 31 december 2006.

Förslaget utformas som ett stöd till fastighetsägare i syfte att sänka kostnaderna vid nyproduktion av mindre hyreslägenheter och anordnande av nya studentbostäder. Stödet motsvarar i praktiken skillnaden mellan en mervärdesskattekostnad på 6 procent och 25 procent. En förutsättning för att kunna få det föreslagna stödet är att den sökande visar att projektet bidrar till ett långsiktigt hållbart byggande.

Remissvar

För inhämtande av synpunkter har ärendet remitterats till stadsledningskontoret, gatu- och fastighetsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret anser att en fungerande bostadsmarknad är en mycket angelägen fråga för staden och ställer sig positiv till att regeringen önskar förbättra villkoren för bostadsbyggandet. För att möjliggöra en nyproduktion av bostäder där byggherren tillika är fastighetsägare krävs det dock incitament för en långsiktig förvaltning av bostäder. Åtgärder bör genomföras för att underlätta en bostadsförsörjning där produktion sker utan dylika bidrag, vilket förmodligen kräver mer flexibilitet i hyressättningsystemet och förbättrad konkurrens vid produktionen.

Stadsledningskontoret är tveksamt till om angelägna bostadsprojekt kommer att genomföras utan att fastighetsägaren/fastighetsföretaget i förväg kan få besked om de

kommer att erhålla bidraget. Förutsägbarheten för en fastighetsägare är av fundamental betydelse för dennes möjligheter att igångsätta ett nybyggnadsprojekt och ett generellt förhandsbesked bör införas.

Begränsningen av stödet till lägenheter om högst 60 m² är mindre lyckat eftersom efterfrågan i Stockholm är störst på stora lägenheter. Möjligen är det av rättsliga skäl en nödvändig begränsning, men den kan ge egendomliga resultat. Stadsledningskontoret anser att ett stöd överhuvudtaget bör ges en enkel och obyråkratisk utformning om det skall få verklig effekt på bostadsproduktionen.

Det är olämpligt att på bostadsmarknaden i Stockholm låsa fast stödet till en bestämd hyresnivå. Varje nybyggd lägenhet – även de med hög hyra – bidrar till att minska bostadsbristen. Studier hos Svenska Bostäder och JM m fl har visat att även mycket dyra lägenheter ger långa flyttkedjor, som i slutändan ledigställer en billig lägenhet i det befintliga beståndet. Detta förhållande har inte beaktats.

Gatu- och fastighetsnämnden har på grund av den korta remisstiden inte haft möjlighet att behandla ärendet och behandling medges inte förrän den 18 februari 2003. Gatu- och fastighetskontoret har därför underhand överlämnat tjänsteutlåtande att ingå i underlaget till kommunstyrelsens beslut.

Gatu- och fastighetskontoret ser positivt på promemorians intention att stimulera byggande av fler hyresrätter genom att söka jämna ut skillnaden i lönsamhet mellan att bygga hyresbostäder och egnahem eller bostadsrätt. Gatu- och fastighetskontoret reser dock många frågeställningar och redovisar flera invändningar mot hur pass effektivt det utökade stödet till enbart fastighetsägare kan bli i syfte att få fart på bostadsbyggandet igen. Det krävs kompletterande åtgärder och en integrerad syn på alla de omständigheter som hindrar ett ökat bostadsbyggande.

Gatu- och fastighetskontoret är också kritiskt till den styrning som sker gentemot byggandet av mindre lägenheter, eftersom bostadsmarknaden i Stockholm redan har en övervägande del små lägenheter. Det bör vara den lokala bostadsmarknadens struktur och efterfrågan som skall styra när regelverket utformas. Därutöver betonar kontoret att departementspromemorian inte har beaktat bruksvärdessystemet och de effekter det föreslagna stödet kan få för den fortsatta tillämpningen och för byggandet av nya bostäder.

Gatu- och fastighetskontoret pekar på att de totala ekonomiska ramarna för de statliga stöden kanske inte är tillräckligt omfattande. Detta kan få till följd att stöden med hänvisning till bruksvärdessystemets funktionssätt blir kontraproduktiva, dvs. leder till färre nya hyreslägenheter i stället för fler. Av samma skäl bör investeringsbidrag också medges till ombyggnadsprojekt i syfte att tillskapa nya bostäder.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB har avgivit remissvar. Genom underremiss har Stockholm Stadshus AB inhämtat synpunkter från AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. Bostadsföretagen har avgivit ett gemensamt remissvar som ingår som en del av koncernens svar.

Stockholms Stadshus AB och bostadsbolagen är positiva till ett utökat statligt stöd för nyproduktion av hyresbostäder. För att Finansdepartementets förslag skall ge full effekt i Stockholm behöver det dock enligt deras uppfattning justeras på följande tre punkter. All nyproduktion av hyresrätter inklusive studentbostäder bör få samma ekonomiska stöd. Bidraget bör knytas till en flexiblere syn på hyresnivån och hänsyn måste tas till bruksvärdessystemet. Slutligen bör förhandsbesked före byggstart kunna lämnas.

Mina synpunkter

Jag anser att förslagen i promemorian är ett konkret och positivt uttryck för regeringens ambition att återta det övergripande ansvaret för bostadspolitiken i landet. Avregleringen och neddragningarna av bostadssubventionerna under 1990-talet har fått allvarliga konsekvenser som har visat sig med kraft först många år senare. Vi befinner oss för närvarande i en situation där inte bara stockholmarna har små möjligheter att efterfråga en lägenhet på rimliga villkor och utifrån de enskilda behov som finns.

Att med olika medel försöka komma tillrätta med den allvarliga situation som råder på bostadsmarknaden är ett viktigt steg för att stärka förutsättningarna för att alla människor skall kunna bo i sunda och väl fungerande bostäder. Bostadsbristen utgör också en faktisk hämsko på landets ekonomiska utveckling som är särskilt markant i Stockholm.

Jag anser att Finansdepartementets promemoria skall ses mot denna bakgrund och att de föreslagna åtgärderna endast kan ses som en del i en mer övergripande strategi som regeringen, kommunerna och bostadsmarknadens aktörer tillsammans måste utforma och vara delaktiga i. Det ligger ett långtgående ansvar på de olika aktörerna att enskilt eller i grupp påverka de förhållanden eller förutsättningar som var och en har makt att besluta över.

Den omläggning som nu sker inom Stockholms stad rörande bostadspolitiken är ett uttryck från stadens sida att vi inte kommer att acceptera att bostaden blir en handelsvara vilken som helst. Bostaden utgör grunden för människors välfärd och livskvalitet; för att alla skall kunna känna trygghet i vardagen. Ett ökat bostadsbyggande är en förutsättning för att regionen skall kunna fortsätta utvecklas, för att kunna erbjuda en god livsmiljö för alla innevånare samt för att kunna tillgodose också de behov som hushåll med normala och låga inkomster har.

Kommunfullmäktige beslutade också i samband med budgeten för 2003 att stadsbyggandet skall präglas av viktiga principer vad gäller arkitektur, miljöanpassning och gemensamhetsytor samt respekt för grönstrukturer. Därför ser jag positivt på de miljövillkor som anges som kriterier. För att få del av det föreslagna stödet skall den sökande visa att projektet bidrar till ett långsiktigt hållbart byggande. Dessutom bör inte bidrag ges till projekt med direktverkande elvärme. Detta ligger i linje med Stockholms stads program för Ekologiskt byggande i Stockholm. När staden anvisar mark för bostadsbyggande skall programmet alltid användas. Stockholms Byggmästareförening rekommenderar också sina medlemmar att använda programmet.

I staden skall åtgärder vidtas för att minska boendekostnaderna i nyproducerade lägenheter och en ny markpolicy skall utarbetas. Bostadsföretagen skall arbeta för att ta fram upphandlingsformer och produktionsmetoder som leder till lägre byggkostnader m.m. Dessutom kommer stadens bostadsföretag att ges i uppdrag att utreda behovet av ett kommunalt byggföretag. En god planberedskap är av stor betydelse för bostadsbyggandet. Målet är att bygga 20.000 nya lägenheter under mandatperioden för vilket planering nu finns. Av dessa skall kommunens allmännyttiga bostadsföretag bygga minst 8.000, vilket innebär 2.000 lägenheter per år. Planarbete är påbörjat för ytterligare projekt i syfte att förstärka planberedskapen. Den kooperativa hyresrätten skall utvecklas. Ett mål är att Stockholms stad med omnejd skall utvecklas till Europas mest spännande region, som präglas av ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. För att lyckas med detta behövs samlade åtgärder. Vi kan till exempel inte längre bortse ifrån eller överlåta den situation som råder inom bygg- och bostadssektorn till en marknad utan välfärdsambitioner. Staden måste ta sitt ansvar och bidra till en ökad nyproduktion

av framför allt hyresrätter. Staden måste i större utsträckning än tidigare satsa på ekologisk byggnation av bostäder. Därför skall programmet för Ekologiskt byggande ses över och byggprojekt i större utsträckning följas upp utifrån detta. Stockholm innehar en mängd olika verktyg som måste utnyttjas på ett offensivt sätt för att stimulera en önskvärd utveckling.

Utifrån dessa övergripande målsättningar och ambitioner finns det anledning att kommentera Finansdepartementets förslag lite mer ingående såsom de är utformade i promemorian.

Mot bakgrund av att många ungdomar och studenter i dag har svårt att erhålla en bostad kan den styrning som sker mot byggandet av små lägenheter vid en första anblick ses som ändamålsenlig, speciellt eftersom det som regel är dyrare räknat per m² att bygga små lägenheter än större. Jag vill ändå poängtera att bostadsmarknaden i Stockholm totalt sett redan idag har en övervägande del små lägenheter. I Stockholms stad uppgår andelen små lägenheter (2 rok och mindre) till ca. 60 procent av det totala antalet lägenheter i flerbostadshus.

Fördelningen i olika områden varierar dock. Andelen små lägenheter i ytterstaden är något mindre än i innerstaden och uppgår till ca. 29 procent av det totala antalet flerbostadslägenheter. Den satsning som nu sker i staden kommer i hög utsträckning att rikta sig mot stadsdelarna i ytterstaden och det finns ett behov av att utöka andelen mindre lägenheter på många lokala bostadsmarknader. Stadens bostadsföretag har också i sina planer att bygga små lägenheter och studentbostäder parallellt med att andra behov också måste uppfyllas.

Ur bostadssocial synvinkel är det angeläget att skapa bostadsområden som erbjuder ett varierat utbud av bostäder och lägenheter. En koncentration av små lägenheter leder till en ökad risk för en alltför snabb omsättning av hyresgäster med ökade svårigheter att skapa goda sociala boendemiljöer.

Mot denna bakgrund anser jag att det vore bättre med ett stöd som utgår till nyproducerade bostäder utan någon begränsning kopplad till lägenhetsstorleken. Den inriktning som Finansdepartementet föreslår kan leda till en del oönskade effekter och därför bör regeringen följa utvecklingen noga.

En enklare, mindre byråkratisk modell hade varit att utforma regelverket på ett sätt som innebär att det är behovet på den lokala bostadsmarknaden som styr vilken produktion som bör igångsättas. Regeringen har av goda skäl fokuserat på den slutliga månadskostnaden för en hyreslägenhet, men om fokus istället är byggkostnaderna a priori skulle ett generellt stöd kopplat till olika kriterier kunna införas. Om produktionskostnaderna oavsett lägenhetsstorlek pressas innebär detta att människor som redan idag har en bostad kan flytta till en nybyggd lägenhet med lite högre hyra utan att steget blir för stort. På detta sätt frigörs fler mindre lägenheter som kan efterfrågas av bostadslösa människor som regeringen har befunnit sig i vid utformandet av kriterierna som skall reglera stödet. Mycket förenklat måste regeringen beakta EG-lagstiftningen och utifrån ett övergripande konkurrensperspektiv tillåter inte regelverket att generella stöd utgår till en specifik bransch, sektor eller aktör. Finansdepartementets förslag i promemorian skall också mot denna bakgrund anmälas till EG-kommissionen i enlighet med EG-fördragets regler om statliga stöd.

Jag anser att förhandsbesked bör utformas generellt och utgå för samtliga projekt i syfte att minimera byggherrarnas och bostadsföretagens risktagande. Detta är en allmän inställning hos många kommuner och bostadsföretag, såväl privata som kommunägda, som också torde vara väl känd för regeringen. Det är en fråga som inte heller styrs av EG-direktiv. Det kan nämnas att det förhandsbesked som ingick som en möjlighet i

regeringens uppdrag till förhandlaren Mats Hellström endast räcker till ca. 2.200 lägenheter i Stockholms stad utifrån den fördelning som har gjorts hittills. Detta skall ställas mot de uppsatta mål som gäller för stadens egna bostadsproduktion, vilket är 2.000 lägenheter per år fördelat på de tre allmännyttiga bostadsföretagen.

I övrigt anser jag det angeläget att regeringen ser över behovet och möjligheten att erhålla stöd för äldreboendestäder och därutöver gruppboendestäder för funktionshindrade. Finansdepartementet uttrycker också att behovet av särskilt äldreboendestäder och boendestäder för hemlösa bör utredas. Jag tycker att den uppdelning som Finansdepartementet gör mellan olika kategorier av boendestäder känns omotiverad och dessutom anföras inga skäl till varför studentboendestäder skall erhålla ett sämre stöd än vad som skall gälla för vanliga hyresrätter.

Det måste finnas någon slags reglering som gör att aktörerna på bygg- och bostadsmarknaden verkligen gör sitt yttersta för att sänka produktionskostnaderna och att den lägre hyreskostnaden kommer de boende till del.

Det kan i sammanhanget nämnas att de allmännyttiga bostadsföretagen inte kommer att kompromissa med den grundläggande kvaliteten i sin produktion. Jag anser att regelverket bör utgå ifrån och tillämpa ett långsiktigt förvaltarperspektiv med livscykelkostnaderna som rättesnöre, vilket också gäller för de allmännyttiga bostadsföretagen. Stockholms stads bostadsföretag har till uppgift att dämpa produktionskostnaderna överlag i de egna projekten. I detta inbegrips också arbetet med att utveckla byggherre- och beställarrollen.

Jag utgår därför ifrån att Finansdepartementet kommer att analysera förslagets eventuella effekter på hyressättningen och bruksvärdessystemet. En prövning av hyrorna mellan allmännyttans och de privata fastighetsägarnas lägenheter bygger på att förutsättningarna är lika i bidrags- och skattemässigt hänseende. Om det föreslagna stödet kommer att försvåra framtida bruksvärdesprövningar bör detta följas noga av regeringen. Ett ökat stöd för produktion av boendestäder är nödvändigt samtidigt som vi värnar om bruksvärdessystemet med en tillämpning som överensstämmer med de intentioner lagstiftaren hade när regelverket infördes.

Regeringen ansvarar traditionellt sett för de legala och finansiella verktygen för bostadsförsörjningen och kommunerna ansvarar för den lokala utformningen av bostadspolitiken med de verktyg som följer av detta. Parallellt med att staden ser över den egna markpolitiken, planförfarandet och bostadsföretagens roll bör också regeringen undersöka hur t.ex. de statliga fastighetsbolagen kan bidra till en önskad utveckling. Ett konkret fråga som t.ex. ankommer på regeringen är stödet för marksanering. Även om Finansdepartementets promemoria inte omfattar denna fråga förefaller det som att detta stöd har försämrats. Enligt de nya regler som styr detta är det inte längre möjligt att få bidrag för marksanering som utförs i samband med exploateringsprojekt såsom bostadsbyggande, utan endast om det saknas en verksamhetsutövare. Detta leder till att det inte går att räkna hem dessa projekt för kommunerna och bostadsföretagen. Jag anser att regeringen bör se över detta regelverk.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar

att som svar på remissen överlämna denna promemoria.

Stockholm den 13 februari 2003

ANNIKA BILLSTRÖM

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) enligt följande.

Det stöd som föreslås i departementspromemorian ”Investeringsstöd till visst bostadsbyggande” är ett kortsiktigt, detaljreglerande instrument på en byggmarknad som behöver långsiktiga och förutsägbara spelregler. En upprepning i regeringens bidragsdjungel och åtgärder för att minska byggmomsen för flerbostadshus samt sänka fastighetsskatten skulle skapa förutsättningar för byggande och ägande av hyresfastigheter.

Lärdomarna från 1990-talets förluster inom fastighetssektorn talar sitt tydliga språk, kalkyler för investeringsbeslut måste beakta framtida marknadsrisker, ränterisker och kostnadsrisker. I t ex ESO (ds 2002:9 Svarte Petter) visas att investeringsstöd tenderar leda till att bostäder byggs där ingen vill bo. I de län där byggandet ökade mest i slutet av 1980-talet rivs i dag flest lägenheter. För att nå en långsiktig sund bostadsmarknad krävs det stabila spelregler och neutralitet från statsmakten.

Förslaget är ett tydligt exempel på den socialdemokratiska regeringens detaljstyrning av bostadspolitiken genom att bland annat kriterier på boendeyta och hyresnivåer uppställs för beviljande. Bidragets krångliga och kortsiktiga utformning skapar osäkerhet och det är otillräckligt för att skapa lönsamhet för byggande i framförallt Stockholm

Bostadsbyggandet är en av de viktigaste frågorna för invånarna i Stockholm. I takt med att stockholmsregionen växer så ökar hela tiden behovet av bostäder. Nyproduktion av bostäder är en förutsättning för såväl ökad tillväxt och en allmän positiv utveckling i regionen.

Största problemet är att regeringen inte tar sin del av ansvaret och sänker skatterna och förenklar regelverket som rör byggande och bostäder. Trots hög efterfrågan på billiga hyresrätter produceras inte några sådana. Svaret står att finna i höga avgifter, hög byggmoms och andra skatter på byggande som omöjliggör ett effektivt och billigt byggande. Fler nya bostäder tillkommer inte genom fler lagar, utan i första hand genom sänkta skatter och förenkling av regelverket som rör byggande och boende. Regeringen har verktyg för att skapa förutsättningar för ökat bostadsbyggande i Stockholmsregionen och resten av landet men har hittills inte gjort något för att hjälpa till.

ÄRENDET

Regeringen har inbjudit Stockholms stad att inkomma med synpunkter på den av Finansdepartementet upprättade promemorian ”Investeringsstöd till visst byggande”.

Till grund för promemorian ligger regeringens avisering i budgetpropositionen för år 2003 om behovet av ytterligare åtgärder för att stimulera särskilt angeläget bostadsbyggande. De boendeformer som särskilt framhölls var mindre hyresbostäder, studentbostäder och äldreboendestäder. Regeringen ansåg att en sänkning av kostnaderna för mervärdesskatten borde undersökas. Det förutskickades även att ett förslag om ett nytt stöd skulle kunna aktualisera förändringar i de befintliga investeringsbidragen för de aktuella bostäderna.

Den föreliggande promemorian innehåller en redovisning dels av bostadssituationen i landet, dels av nuvarande stöd till bostadssektorn. Dessutom innehåller promemorian förslag till nytt stöd till visst bostadsbyggande.

I promemorian föreslås att ett tillfälligt investeringsstöd införs för att stimulera bostadsbyggandet av hyreslägenheter som är 60 m² eller mindre samt för studentbostäder. Stödet föreslås till projekt som påbörjas mellan den 1 januari 2003 och den 31 december 2006. En förutsättning för att kunna få det föreslagna stödet är att den sökande visar att projektet bidrar till ett långsiktigt hållbart byggande. Förslaget utformas som ett stöd till fastighetsägare i syfte att sänka kostnaderna vid nyproduktion av mindre hyreslägenheter och anordnande av nya studentbostäder. Stödet motsvarar i praktiken skillnaden mellan en mervärdesskattekostnad på 6 procent och 25 procent.

Ett tak för stödnivån per lägenhet införs. Stödet per hyreslägenhet föreslås bli högst 150 000 kronor i Stockholmsregionen, 120 000 kronor i Göteborgs- och Malmöregionerna samt 90 000 kronor per lägenhet i övriga tillväxtregioner. Stödet ges endast till lägenheter som är 60 m² eller mindre. Stöd skall inte beviljas projekt som strider mot stödets inriktning genom att den kalkylerade boendekostnaden är alltför hög. För hyresbostäder som har beviljats det nya stödet reduceras det nuvarande investeringsbidraget per lägenhet till 40 procent av den nuvarande bidragsnivån.

Regelverket för studentbostäder föreslås innebära att stödet per lägenhet blir högst 60 000 kronor i Stockholmsregionen, 50 000 kronor i Göteborgs- och Malmöregionerna, samt 40 000 kronor i övriga riket. Det nuvarande investeringsbidraget för studentbostäder föreslås upphöra i och med att det nya stödet införs.

REMISSER

För inhämtande av synpunkter har ärendet remitterats till stadsledningskontoret, gatu- och fastighetsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontorets svar daterat den 6 februari 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att en fungerande bostadsmarknad är en mycket angelägen fråga för staden och ställer sig positiv till att regeringen önskar förbättra villkoren för bostadsbyggandet.

För att möjliggöra en nyproduktion av bostäder där byggherren tillika är fastighetsägare anser dock stadsledningskontoret att det krävs incitament för långsiktig förvaltning av bostäder. Åtgärder bör genomföras för att underlätta för en bostadsförsörjning där produktion sker utan dylika bidrag, vilket förmodligen kräver mer flexibilitet i hyressättningsystemet och eventuellt förbättrad konkurrens vid produktion.

Statsledningskontoret anser också att stödet bör överhuvudtaget ges en enkel och obyråkratisk utformning om det skall ge verklig effekt på bostadsproduktionen.

Stadsledningskontoret är tveksam till om angelägna bostadsprojekt kommer att genomföras utan att fastighetsägaren/fastighetsföretaget i förväg kan få besked om de erhåller bidraget, d.v.s. om deras kalkyl går ihop. Förutsägbarheten för en fastighetsägare är av fundamental betydelse för dennes möjligheter att igångsätta ett nybyggnadsprojekt. Stadsledningskontoret anser därför att ett fungerande nyproduktionsstöd måste utformas med väsentligt större förutsägbarhet än vad som föreslås i promemorian.

Begränsningen av stödet till lägenheter om högst 60 m² är mindre lyckat eftersom efterfrågan i Stockholm är störst på större lägenheter. Möjligen är det av rättsliga skäl en nödvändig begränsning, men den kan ge egendomliga resultat t ex om två mindre lägenheter som är byggda med investeringsstöd sedermera slås ihop till en större bostad, vilken om den byggs direkt inte skulle varit berättigad till stöd.

Det är olyckligt att på bostadsmarknaden i Stockholm låsa fast stödet till en bestämd hyresnivå. Varje nybyggd lägenhet – även de med hög hyra – bidrar till att minska bostadsbristen. Studier hos Svenska Bostäder och JM m fl har visat att även mycket dyra lägenheter ger långa flyttkedjor, som i slutändan ledigställer en billig lägenhet i det befintliga beståndet. Detta förhållande har inte beaktats.

Det har funnits en berättigad oro för att ett investeringsstöd, som inte begränsas till lägenheter med låg hyra, bara skulle öka marginalerna i produktionsledet. I den nuvarande marknadssituationen i Stockholm – och den väntas bestå de närmaste åren – och det för hållandet att nyproduktionen i huvudsak kommer att ske i ytterstaden, har den risken minskat väsentligt. Tvärtom finns det uppenbara risker för att en nyproduktionshyra, även med det föreslagna stödet, inte kommer ner i en nivå som motsvarar vad bostadskonsumenten är beredd att betala.

Stadsledningskontoret ser även en risk att de bostäder som ges investeringsstöd, som möjliggör uttag av en lägre hyra, påverkar jämförelsehyror vid hyressättning enligt bruksvärdeessystemet. I ett längre perspektiv skulle det kunna medföra att bostadsprojekt som inte har möjlighet att erhålla investeringsbidrag ej blir lönsamma med följd att nyproduktionen minskar. Dessutom riskerar en begränsning av stödet till realistiskt låga hyresnivåer att uppfattas som politiska ingripanden i hyressättningen och därför över huvudtaget minska viljan att behålla hyresfastigheter, vilket skulle öka omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt i det privata beståndet. Därmed skulle stödet ge helt motsatt effekt till vad som avsetts.

Gatu- och fastighetsnämnden har på grund av den korta remisstiden inte haft möjlighet att behandla ärendet och behandling medges inte förrän den 18 februari 2003. Gatu- och fastighetskontoret har därför underhand överlämnat tjänsteutlåtande att ingå i underlaget till kommunstyrelsens beslut.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 januari 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Gatu- och fastighetskontoret ser positivt på promemorians intention att stimulera byggande av fler hyresrätter genom att söka jämna ut skillnaden i lönsamhet mellan att bygga hyresbostäder och egnahem eller bostadsrätt. Gatu- och fastighetskontoret reser dock många frågeställningar och redovisar flera invändningar mot hur pass effektivt det utökade stödet till enbart fastighetsägare blir i syfte att få fart på bostadsbyggandet igen. Det krävs kompletterande åtgärder och en integrerad syn på alla de omständigheter som hindrar ett ökat bostadsbyggande.

Gatu- och fastighetskontoret ställer sig efter samråd med stadsbyggnadskontoret och i likhet med SABO och stadens tre bostadsbolag avvisande till den föreslagna hårda statliga styrningen mot mindre hyresrätter. Kontoret delar bostadsbolagens uppfattning att all nyproduktion av hyresrätter *inklusive studentbostäder* bör få samma stöd/bidrag. Lägenhetsfördelningen bör avgöras efter vad som behövs på den lokala marknaden, inte efter hur stora bidrag man kan få. Genom

ett mer generellt samhällsstöd till nyproduktion uppnås en rörlighet i beståndet som gör att prisvärda begagnade lägenheter kommer ut på marknaden.

Gatu- och fastighetskontoret anser tillsammans med både stadsbyggnadskontoret och socialtjänstförvaltningen att också *gruppbostäd* för *funktionshindrade* i det ordinarie bostadsbeståndet bör bedömas som vanliga lägenheter och kunna få ta del av investeringsstöd.

Gatu- och fastighetskontoret pekar på att de totala ekonomiska ramarna för de statliga stöden kanske inte är tillräckligt omfattande. Detta kan få till följd att stöden med hänvisning till bruksvärdessystemets funktionssätt blir kontraproduktiva, dvs. leder till färre nya hyreslägenheter i stället för fler. Av samma skäl bör investeringsbidrag också medges till ombyggnadsprojekt i syfte att tillskapa nya bostäder.

När statsmakterna nu ånyo vill införa ett system med subventionerat bostadsbyggande bör detta sättas in i sitt större sammanhang. Ett minimikrav är att erforderligt samspel med anslutande regelsystem såsom bruksvärdessystemet först utreds. Departementsförslaget förefaller ha bortsett från nuvarande hyreslagstiftning och bruksvärdessystemet och riskerar att leda till mycket stora konsekvenser för bostadsföretagens ekonomi och riskbedömningar och att bruksvärdessystemet rubbas i sin grundval.

Gatu- och fastighetskontoret poängterar också att departementspromemorians antydning om att framgången med det nya statsstödet endast skulle vara beroende av kompletterande kommunala insatser på mark- och plansidan är felaktig. Planberedskapen i Stockholm synes dock inte vara något hinder för fler hyresbostäder i staden. Stadsbyggnadskontoret uppger att staden har en planering för 20.000 nya lägenheter fram till 2006 och avser påbörja planarbete för ytterligare projekt i syfte att förstärka planberedskapen. Den pågående översynen av plan- och bygglagstiftningen har i uppdrag att se över överprövningsmöjligheterna i planprocessen. En begränsning av överprövningsmöjligheterna bör kunna genomföras utan att medborgarnas rätt till insyn och påverkan minskar.

Som ett exempel på behovet av andra insatser än investeringsbidrag till fastighetsägare pekar Gatu- och fastighetskontoret på att förorenad mark är ett av de största problemen – både miljömässigt och ekonomiskt – för bostadsbebyggelse i staden. Många områden i staden väntar på att kunna saneras. Staden arbetar mycket aktivt för att utöka behandlingskapaciteten och få in nya aktörer på den oligopolartade bostadsmarknaden samt stimulera introduktion av ny teknik. En viktig och i många fall avgörande aspekt är härvid att undvika långa transporter genom att behandling kan ske i föroreningarnas närhet.

En ytterligare komplikation är att de medel som tidigare delades ut av regeringen för marksanering har överförts till Naturvårdsverket. Enligt de nya reglerna är det dock inte längre möjligt att få bidrag för marksanering som utförs i samband med exploateringsprojekt såsom bostadsbyggande. Nu får man endast statliga bidrag när det inte finns någon verksamhetsutövare. I exploateringsprojekt jämnställs exploatören med verksamhetsutövare vilket innebär att staden inte kan få bidrag vid nyexploatering eller byggnation av gata etc.

Gatu- och fastighetskontoret ser positivt på des uppställda miljövillkoren. För att kunna få del av det föreslagna stödet ska som nämnts den sökande visa att projektet bidrar till ett långsiktigt hållbart byggande. Dessutom bör inte bidrag ges till projekt med direktverkande elvärme. Kraven ligger i linje med Stockholms stads program Ekologiskt byggande i Stockholm – Resurseffektivt och miljöanpassat byggande. När staden anvisar mark för bostadsbyggande ska programmet alltid användas. Stockholms Byggmästareförening rekommenderar sina medlemmar att använda programmet.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB har avlämnat remissvar daterat 28 januari 2003. Genom underremiss har Stockholm Stadshus AB erhållit synpunkter från AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem. Bostadsföretagen har avgivit ett gemensamt remissvar daterat den 27 januari 2003 som ingår som en del av utlåtandet från Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB tjänsteutlåtande har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms Stadshus AB och bostadsbolagen är positiva till ett utökat statligt stöd för nyproduktion av hyresbostäder. Efterfrågan på bostäder är stark. Bakgrunden till den starka efterfrågan är i huvudsak den omfattande inflytningen till Stockholmsregionen. Under de senaste åren har regionen vuxit med omkring 20 000 nya invånare varje år, en inflyttningstakt som nu mattats något. Trots stagnerande eller måttligt vikande prisnivåer för ägande- och bostadsrätter är efterfrågan på bostäder är alltså stark, inte minst efterfrågan på hyresrätter. Den starka efterfrågan på bostäder skapar goda förutsättningar för ökat bostadsbyggande, inte minst för byggande av hyresrätter. Därför kan förslagen från regeringen avseende produktionsstöd bidra till ett ökat antal nya hyresrätter i Stockholm.

Stockholms Stadshus AB anger en rad olika faktorer som bestämmer efterfrågan på hyresbostäder och redovisar de förutsättningar som krävs för att få ned produktionskostnaderna för bostadsbyggande. Byggekostnaderna i Stockholmsregionen är dock höga även av en rad andra skäl, vilket kräver en flexibel tillämpning av bestämmelser för investeringsbidrag. Bostadsbyggandet i Stockholm medför olika förutsättningar vid varje enskilt objekt. Emellanåt krävs omfattande åtgärder, till exempel sanering av förorenad mark, vilket kan skapa merkostnader för det enskilda projektet.

För att finansdepartementets förslag skall ge full effekt i Stockholm behöver regelverket enligt Stockholms Stadshus AB och bostadsföretagen justeras i följande avseende.

All nyproduktion av hyresrätter *inklusive* studentbostäder bör få samma ekonomiska stöd. Genom ett mer generellt samhällsstöd till nyproduktion och ett system där de demografiska förutsättningar i kombination med befintlig lägenhetsstruktur får styra sammansättningen av nyproducerade lägenheter uppnås en rörlighet i beståndet som gör att prisvärda begagnade lägenheter kommer ut på marknaden.

Bidraget bör knytas till en flexiblere syn på hyresnivån och hänsyn måste tas till bruksvärdesystemet. Bostadsbolagens uppfattning är att en förhandlingsöverenskommelse med hyresgästföreningen skall utgöra en positiv bedömningsgrund när beslut fattas om investeringsstöd, även om nivån överstiger 1.100 kr/m².

Slutligen bör förhandsbesked före byggstart kunna lämnas. Länsstyrelsens bedömning av promemorians riktlinjer är osäker och ett beslut om att stöd ej skall utgå när projekt har påbörjas kan leda till stora ekonomiska konsekvenser för bolagen.