

## Remissyttrande

Ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

### Synpunkter från Förbo AB,

#### 3.1 Samordning med stöd enligt andra författningar

**Förbo tillstyrker** förslaget att om sökanden erhållit stöd enligt annan författning för projektet så ska detta räknas av vid beräkningen av stödets slutliga storlek.

**Förbo tillstyrker** förslaget att i förordningen byta begreppet rimliga boendekostnader till relativt lägre boendekostnader.

Det finns dock en otydlighet i förslaget då det inte framgår vilken annan boendekostnad projektets boendekostnad ska vara relativt lägre mot.

#### 3.2 Stödet riktas till hela landet

**Förbo tillstyrker** förslaget att ta bort bestämmelsen att stöd bara får lämnas för bostäder i områden med befolkningstillväxt.

#### 3.3 Krav på tidpunkt för påbörjande av ett projekt

**Förbo tillstyrker** förslaget att stöd får lämnas om ett projekt påbörjas inom ett år från det att stödbeslutet fattas samt att länsstyrelsen får besluta om undantag i enskilda fall om särskilda skäl finns.

#### 3.4 Nya villkor och förändrad ärendehantering i storstadsregionerna

##### 3.4.1 En särskild prioriteringsgrund för storstadsregionerna – flest bostäder på given yta

**Förbo avstyrker** förslaget att stöd i första hand ska beviljas de projekt där kvoten av antal lägenheter delat med den totala boarean är högst.

Bidraget är redan utformat så att det är mest fördelaktigt att bygga lägenheter som inte överstiger 35 kvadratmeter, ytterligare krav behövs inte.

Det finns ett krav på att minst en lägenhet ska vara 3 rum och kök, då det ska motverka att investeringsstödet leder till att inga stora lägenheter med relativt låg hyra byggs. Förslaget på rangordning enligt kvoten antal lägenheter i relation till yta verkar i motsatt riktning mot det kravet. Vår uppfattning är att det är viktigt att det byggs ett varierat bestånd så att det finns lägenheter av olika storlekar till låg hyra som kommer till gagn för flera målgrupper.

### **3.4.2 Beslutsomgångar införs i storstadsregionerna och ansvarsfördelningen förändras**

**Förbo avstyrker** förslaget att ansökningar om investeringsstöd som avser projekt i någon av de tre storstadsregionerna ska beslutas av Boverket.

**Förbo avstyrker** även förslaget att införa en särskild prioriteringsgrund för storstadsregionerna utifrån vilka projekt som ger flest bostäder på en given yta. Om ingen särskild prioriteringsgrund för storstadsregionerna införs så faller också behovet av att flytta beslut från länsstyrelserna till Boverket.

**Förbo delar inte bedömningen** att stödet bör delas upp i två potter, en för Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna och en för övriga landet.

Att beviljat stöd till Göteborgsregionen är lågt beror på att stödnivån och normhyresnivån varit för låg i förhållande till situationen på byggmarknaden på dessa orter. Ska investeringsstödet ianspråkta i högre utsträckning av projekt i storstadsregionerna behöver dessa nivåer höjas.

### **3.5 Beräkningen av det slutliga stödet efter ansökan om utbetalning**

**Förbo tillstyrker** förslaget att beräkningen av stödets slutliga storlek ska ske med utgångspunkt i de stödbelopp som gällde vid Länsstyrelsens eller Boverkets beslut om stöd.

Eftersom investeringsbeslut grundar sig i det preliminära bidragsbeslutet är det viktigt att utbetalningen av stödbelopp inte ändras.

Den hyresnivå som ligger till grund för det preliminära beslutet är vid utbetalningen av stödet verkställd och en eventuell förändring i bidraget kan då inte kompenseras genom en hyreshöjning.

### **3.6 Ett eller flera nya villkor – bostäder för särskilda ändamål**

#### **3.6.1 Alternativ 1 – bostäder till unga i storstadsregionerna**

**Förbo tillstyrker** förslaget att stöd till projekt i storstadsregionerna får lämnas om stödmottagaren förbinder sig att förmedla minst tio procent av lägenheterna i projektet, dock minst en lägenhet, eller motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun till personer under 27 år.

Förslaget kan underlätta för ungdomar att få en egen bostad. Andelen på 10 procent är en bra nivå som leder till en blandad målgrupp.

Förbo anser att det är bra att uthyrningen till personer under 27 år kan göras av fastighetsägaren själva. Det är dock otydligt i ändringsförslaget hur fastighetsägaren ska agera om det är färre än 10 procent av de sökande som är under 27 år. Om fastighetsägaren hyr ut genom kommunen har kommunen fram till tre månader före planerat inflyttningsdatum på sig att hyra ut lägenheterna.

För oss som fastighetsägare är det viktigt att det framgår vid vilken tidpunkt vi kan frångå kravet på 10 procent under 27 år. Om inga sökande är under 27 år behöver vi kunna hyra ut till äldre.

#### **3.6.2 Alternativ 2 – bostäder för att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden i alla kommuner**

**Förbo avstyrker** förslaget att stöd får lämnas om stödmottagaren förbinder sig att erbjuda kommunen att hyra fem procent av lägenheterna i projektet, dock minst en lägenhet, eller motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun, i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats enligt socialtjänstlagen.

Förbo ägs av fyra kommuner och har redan avtal om förtur med samtliga. Ytterligare krav behövs inte.

**Förbo är positiv** till om förslaget utformas för att gälla fastighetsbolag som saknar avtal om förtur med de kommuner där de verkar.

### **3.7 Överklagande**

**Förbo avstyrker** förslaget att Boverkets beslut om investeringsstöd ska kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol mot bakgrund av att beslut om investeringsstöd även framdeles bör fattas av länsstyrelserna. Därmed saknas behov av den föreslagna nya överklagandebestämmelsen.

## 4 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

**Förbo tillstyrker** förslaget att förordningsändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2020.

### Övriga synpunkter

**Förbo anser** att normhyran bör höjas för Göteborgsregionen och troligen även för de andra storstadsregionerna. Förbo har inte haft möjlighet att nyttja bidraget i något nyproduktionsprojekt eftersom bidraget inte minskar vår produktionskostnad i den omfattning som krävs för att den låga normhyran.

**Förbo föreslår** även att normhyran ska räknas upp årligen utifrån ett byggindex för nyproduktion. Normhyran har i sin nuvarande utformning inte följt de senaste årens kraftiga ökning av byggkostnader.

**Förbo ser** ett behov av ytterligare lagförändringar avseende hyressättning och mervärdesskatter som leder till bättre balans mellan olika upplåtelseformer.

Mölnlycke den 20 september 2019



Peter Granstedt