

Förslag till ändringar i förordningen 2016:881 om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Landsting

- är positiv till ett återinförande av ett investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande,
- är positiv till att tydligare rikta en del av stödet till ungdomar i de tre storstadsregionerna,
- är även positiv till att rikta en del av stödet till hushåll i hela landet, men anser att det ska vara möjligt för kommunerna att erhålla minst tio procent av bostäderna för sådana ändamål som kommunen identifierar i ett projekt för vilket stöd söks eller i det övriga bestånd som stödmottagaren förfogar över,
- avstyrker förslaget att prioritera de projekt som ger flest små lägenheter i de tre storstadsregionerna,
- avstyrker förslaget att dela upp bemyndigande- och anslagsramarna för stödet i två delar, en gemensam för storstadsregionerna och en gemensam för övriga landet,
- anser att stödets kriterier för energieffektivitet behöver ändras så de beaktar nya beslut om byggregler, för att åstadkomma nödvändig konkurrens- och teknikneutralitet mellan fjärrvärme och värmepumpar,
- anser att Boverket bör ges ansvaret för handläggningen av stödet i sin helhet, för uppföljningen av stödet och för att påkalla behov av ytterligare korrigeringar av regelverket.

Synpunkter på förslaget till förändrat investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) framförde 2015, i samband med remissen av det ursprungliga förslaget till statligt investeringsstöd att det i vissa situationer och utifrån bostadssociala skäl kan vara motiverat med ett sådant stöd. Förbundet vidhåller denna principiella uppfattning även nu.

Bostadsbristen är ett av Sveriges största hinder för tillväxt och utveckling och bidrar till att försämra människors livschanser och våra möjligheter att finansiera välfärden. SKL är därför positiv till ett återinförande av ett investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studenter.

Däremot har SKL synpunkter på hur stödet bör vara utformat för att vara mer effektivt och träffsäkert och kunna bidra till att minska bostadsbristen i hela landet. SKL

har låtit göra en analys av ett antal statliga stöd till planering och byggande av bostäder, däribland investeringsstödet till hyresbostäder och bostäder för studerande.

Analysen av det hittillsvarande statliga investeringsstödet visar bland annat att:

- sambandet mellan utbetalt stöd till reguljära hyresbostäder och bostadsefterfrågans styrka i olika kommuner är svagt. Det gäller oavsett om efterfrågans styrka mäts som befolkningstillväxt, boendekostnader eller förändringen av antalet invånare per bostad. För stödet till studentbostäder finns däremot ett samband mellan utbetalt stöd och antalet studenter på orten.
- en stor del av stödet till reguljära hyresbostäder har gått till kommuner i gruppen större städer. Med undantag av Malmö har en relativt liten del av stödet kanaliserats till de centrala delarna av storstadsregionerna. Några få städer har beviljats relativt stora belopp, det gäller bland annat Halmstad, Skövde och Kalmar. Samtliga dessa kommuner hade ett större bostadsbestånd per invånare 2017 än 1990.
- överrepresentationen bland större och mindre städer sannolikt kan förklaras med att de fastställda hyresnivåerna i många fall ligger nära hushållens betalningsvilja och att stödet därmed möjliggjort en större nyproduktion än vad som varit möjligt utan stöd. I många gles- och landsbygdskommuner och kommuner i större och mindre städers omland är betalningsviljan inte sällan för låg för att motivera nyproduktion. Även med stöd och även om efterfrågan finns så ställer de s.k. K3-reglerna för nyproduktion av bostäder på sådana marknader till problem för företagen.
- det synes inte finnas några systematiska skillnader i inkomster bland hushåll som flyttar in i bostäder som beviljats stöd jämfört med liknande bostäder som byggts utan stöd. Däremot tycks små bostäder locka hushåll med lägre inkomster, i huvudsak på grund av att hushållen som föredrar små bostäder i huvudsak består av unga vuxna.
- hushåll som flyttar in i bostäder som byggts med stöd tenderar i högre grad att rekryteras från närmiljön medan liknande bostäder som byggts utan stöd rekryterar hushåll från en vidare geografi. Förklaringen kan vara att lägre hyresnivåer premierar långa kötider.

Den samlade slutsatsen är att stödet inneburit ett ökat byggande på vissa typiska marknader jämfört med om stödet inte funnits, att detta ökande byggande kan skattas utgöra runt hälften av det totala antalet bostäder som byggts med stödet. Det ökande byggandet har i stor utsträckning skett i gruppen större och mindre städer, där hushållens betalningsvilja legat i linje med de hyresnivåer som följer av stödet. De lägre hyresnivåerna som träffar hushållen har dock inte systematiskt kommit hushåll med låga inkomster till del. Inflyttare till bostäder byggda med stöd redovisar ungefär samma inkomster som hushåll som flyttat in i liknande bostäder som byggts utan stöd. Motsvarande effekter finns inte för studentbostäder eftersom dessa har tydliga förmedlingsprinciper och endast riktas mot studenter.

Förslaget till förändrat investeringsstöd innehåller några delar som kan förväntas leda till att stödet blir något mer träffsäkert utifrån uppsatta mål. Dit hör förslagen om att tydligare rikta stödet till ungdomar i storstadsregionerna och till hushåll i hela landet som kommunen identifierar genom att ställa upp villkor för stödet. Däremot saknas inslag som gör stödet mer attraktivt där bostadsbristen är som störst och där bostadsmarknaden är som svagast. Att, som föreslås, dela upp bemyndigande- och anslagsramarna för stödet i två delar, en gemensam för storstadsregionerna och en gemensam för övriga landet, leder inte till att fler bostäder tillkommer. Målsättningen, utifrån januariöverenskommelsen, om att stödet ska ”riktas om mot hyresrätter i hela landet” blir därmed svår att uppnå i praktiken.

SKL är därför positiv till förslaget att stöd till projekt i Stockholms-, Göteborgs- eller Malmöregionen får lämnas om stödmottagaren i ansökan om stöd förbinder sig att genom erbjudande om överlämnande till kommunen eller på annat sätt förmedla ett visst antal (minst tio procent) av lägenheterna eller motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun, till personer under 27 år. SKL är även positiv till förslaget, enligt ovan, att i hela landet ställa upp villkor för det statliga stödet så att stöd får lämnas om stödmottagaren förbinder sig att i projekt med fler än tio lägenheter erbjuda en kommun att hyra ett antal av lägenheterna eller motsvarande antal lägenheter i stödmottagarens befintliga bestånd inom samma kommun för sociala ändamål. Däremot anser SKL att det är rimligt att ge en kommun möjlighet att erhålla minst tio procent av lägenheterna i projektet eller i stödmottagarens övriga bestånd istället för de föreslagna fem procenten med hänsyn till det stora behovet av bostäder för sociala ändamål i många kommuner. Härigenom likställs också villkoren för ungdomar och resurssvaga hushåll i storstadsregionerna.

SKL står inte bakom förslaget att i storstadsregionerna prioritera de projekt som ger flest små lägenheter. Även om det är angeläget att främja fler mindre lägenheter till överkomliga kostnader för små hushåll, främst ungdomar, så vore det olyckligt att tillskapa ensartade bostadsprojekt/-områden. Erfarenhetsmässigt har det visat sig att bostadsprojekt och bostadsområden där lägenhetssammansättningen inte är allsidig på sikt riskerar att dras med problem som stor omflyttning, ökat underhållsbehov och ökande social problematik.

SKL avstyrker förslaget att dela upp bemyndigande- och anslagsramarna för stödet i två delar, en gemensam för storstadsregionerna och en gemensam för övriga landet då det inte leder till att fler bostäder sammantaget tillkommer och uppdelningen riskerar att ge en sämre överblick av hur stödet nyttjas effektivt och kommer hela landet till del.

SKL har konstaterat att det energikrav som är kopplat till stödet på ett icke konkurrensneutralt sätt styrt från fjärrvärme till elbaserade värmepumpslösningar. Det är en följd av att Boverkets byggregler (BBR) för närvarande belastar el med den relativt låga faktorn 1,6 vilket är betydligt lägre än årsverkningsgraden för värmepumpslösningar. Problemen kring systemgräns och teknikneutralitet har uppmärksamats i regeringens skrivelse Byggnaders energiprestanda (skr. 2018/19:152) och lett till nya

förslag till plan- och byggförordning och byggregler sommaren 2019. Boverkets förslag kommer att åtminstone delvis rätta till denna obalans. Stödets kriterier för energi-effektivitet behöver därför anpassas till nya BBR, både för grundnivå- och förhöjt stöd, och inte som i § 8.5 låsas till vad som gällde i BBR från september 2016.

I det remitterade förslaget till förordning föreslås att Boverket tar över handläggningen av stödet i de tre storstadsregionerna från Länsstyrelsen i respektive län. SKL anser att Boverket bör ges ansvaret att svara för handläggningen av stödet i sin helhet, för uppföljningen av stödet och för att påkalla behov av ytterligare korrigeringar av regelverket om brister kvarstår av det slag som uppmärksammats utifrån den analys SKL låtit göra av det tidigare investeringsstödet.

Om stödet till reguljära hyresbostäder ska få ökad effekt på marknader med högre efterfrågetryck krävs antingen större subventioner, högre tillåtna hyresnivåer eller en kombination av dessa förändringar. Om stödet dessutom ska kunna gå till projekt i kommuner med svagare bostadsmarknader där det finns en efterfrågan på vissa typer av bostäder, exempelvis bostäder för äldre, så måste stödet utformas annorlunda vad gäller hyresnivå och kompletteras med förändringar av annat slag.

Det föreslagna investeringsstödet kommer att leda till att ett antal nya bostäder tillkommer som annars inte skulle ha blivit byggda. Bedömningen är att hälften av de bostäder som så här långt byggts med stödet inte skulle ha byggts utan stöd, vilket motsvarar ca 5 000 lägenheter per år. Det innebär ett ca 10 % högre bostadsbyggande totalt än utan stöd, vilket är positivt. Samtidigt ser SKL att inte heller ett modifierat investeringsstöd kommer att bidra till att lösa någon av de större bostadspolitiska utmaningarna. SKL anser att de statliga åtagandena och åtgärderna för fler bostäder till alla inte är tillräckliga. SKL har därför fört fram ett antal förslag till bostadspolitiska reformer som sammantaget skulle kunna leda till ett ökat bostadsbyggande, ökad rörlighet på bostadsmarknaden samt till bättre förutsättningar för kommuner med en svag bostadsmarknad och för hushåll med en svag ställning på bostadsmarknaden. Dit hör förslag om att se över reglerna kring strandskydd och riksintressen, göra en samlad översyn av finansierings- och skattesystemet och därvid förändra reavinstbeskattningen, inrätta ett subventionerat bospår för unga, förbättra finansieringsmöjligheterna och se över nedskrivningsproblematiken på svaga bostadsmarknader, höja bostadsbidrag och bostadstillägg och införa någon typ av startlån för unga hushåll för att kunna ta sig in på den ägda marknaden.

Sveriges Kommuner och Landsting



Anders Knappe
Ordförande

Sverigedemokraterna lämnar reservation mot beslutet med hänvisning till eget yrkande, se bilaga.

Styrelsen Sveriges Kommuner och
Landsting
2019-09-20

Reservation från Sverigedemokraterna, Styrelsen 2019-09-20

Förslag till ändringar i förordningen – 2016:881 – om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Vi reserverar oss mot beslutet med följande motivering:

Sverigedemokraterna motsätter sig att återinföra investeringsstöd för specifikt byggande och krav om att en del av beståndet ska tilldelas utsatta personer. Utsatta ska få tillgång till bostäder på annat sätt.

Vi vill avskaffa anvisningslagen som gör att kommunerna tvingas prioritera migranternas bostadsbehov och som slagit ut tillgången till beredskapslägenheter för utsatta kvinnor m.fl. Anvisningar av lägenheter och förtur anser vi generellt är en dålig metod.

Vi vill höja bostadsbidraget/tillägget och avsätter anslag för att kommunerna generellt ska jobba med bostadsplanering.

Vi vill införa avdragsgillt bostadssparande och startlån för unga. Oavsett subventionering kommer nyproducerade lägenheter annars att vara för kostsamma för de flesta unga.