

3PM Rotel I (Dnr KS 2020/1145)

Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror

Remiss från Finansdepartementet

Remisstid den 9 december 2020

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.
Remissen besvaras med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Boverket har fått i uppdrag att analysera och lämna förslag till hur de högsta tillåtna nivåerna för normhyrorna enligt 8 § förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande bör räknas om för att kompensera för kostnadsutvecklingen för nyproduktion av hyresbostäder.

Investeringsstödet syftar till att sammantaget öka byggandet samt att göra det lönsamt att bygga hyresbostäder till en i jämförelse med annan nyproduktion relativt lägre hyra i lägen där det annars inte är lönsamt att bygga, trots det stora behovet av bostäder.

Stöd får bara lämnas om projektet säkerställer relativt lägre boendekostnader, vilket i Stockholmsregionen motsvarar en normhyra om 1550 kronor per kvadratmeter och år. Boverket anser att en årlig omräkning av normhyrorna bör göras för att kompensera för ökade byggkostnader och inflation.

Boverket menar vidare att normhyrorna i någon bemärkelse är en ”främmande fågel” i dagens svenska hyressättning, där staten sätter ett hyrestak, villkorat av att ett stöd betalas ut och med vissa möjligheter till undantag. Det normala är att hyror sätts i förhandlingar mellan hyresgästen (hyresgästföreningen) och fastighetsägaren (ibland en representant för fastighetsägaren). Därför ser Boverket det som centralt att ett förslag om hur omräkningen ska gå till måste vara avvägt så bägge dessa sidor kan acceptera det.

Boverket föreslår att den genomsnittliga förändringen av faktorprisindex för flerbostadshus över en rullande femårsperiod används för att fastställa förändrade produktionskostnader. Faktorprisindex (FPI) mäter kostnadsförändringar för produktionsfaktorer i bostadsbyggande. Boverket anser att förändrade produktionskostnader inte fullt ut ska få genomslag på de högsta tillåtna normhyrorna. Skälet till detta är att stödet ska främja ett kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder, det vill säga stödet ska komma hyresgästerna till del. Boverket föreslår att 50 procent av kostnadsförändringen får genomslag på högsta tillåtna normhyra. Enligt Boverkets räkneexempel skulle det under perioden 2015 till 2020 motsvara en höjning från 1550 kronor i normhyra till 1625 kronor i normhyra.

Finansdepartementet har remitterat Boverkets rapport till staden för yttrande.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att förslaget till omräkning av normhyran vid bedömningen av tilldelning av det statliga investeringsstödet i grunden är positivt, men att nuvarande gränsvärde för hyran i Stockholmsregionen är för lågt satt för att investeringsstödet ska ge tillräcklig effekt och komma de boende till del i större utsträckning.

Mina synpunkter

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Remissen besvaras med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholm den 18 november 2020

ANNA KÖNIG JERLMYR

Bilaga

Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Att delvis godkänna förslaget i promemorian.
2. Att därutöver anföra följande

Mycket i Stockholm blir bättre, men det blir också trängre. Stockholm har brist på bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, förskolor och skolor samt idrottslokaler. Bostadsbristen utgör en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet liksom Stockholms tillväxt. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med lägre hyror måste vara en av Stockholms viktigaste prioriteringar. Då krävs resurser, planering och beslutsvilja.

Den förra mandatperioden kom vi en bra bit på väg, vi vände trenden och fick fart på byggandet av bostäder, förskolor och skolor, idrottsplatser och kontor. Men sedan valet har byggandet avstannat och de planer som fanns har i många fall stoppats. Stockholmare ser nu ut att gå mot fyra förlorade år, med förvärrad bostadsbrist, minskad möjlighet för vanligt folk att få en lägenhet via Bostadsförmedlingen och fler otrygga andrahandskontrakt. År 2017 markanvisade vi 2 554 bostäder till allmännyttan. I år har de blågröna hittills markanvisat 770 bostäder till allmännyttan. Det får stora effekter för vanligt folk.

Det är glädjande att den socialdemokratiskt ledda regeringen nu fortsätter att satsa på investeringsstödet. Under förra mandatperioden utvecklade vi Stockholmshusen som innebär ett nytt sätt att bygga bostäder på som både pressar hyrorna och kortar ledtiderna. Stockholmshusen är anpassade för att ge statligt investeringsstöd vilket ger upp till 30 procent lägre hyror

vid nyproduktion. Till och med år 2018 markanvisades ca 4 000 bostäder i Stockholms län. Sedan dess har inte ett enda Stockholms län markanvisats. De blågröna har istället stoppat fler än 1 000 av dessa bostäder.

Det är i grunden positivt med en omräkning av normhyran vid bedömningen av tilldelning av det statliga investeringsstödet. Nuvarande gränsvärde för hyran i Stockholmsregionen är dock för lågt för att investeringsstödet ska ge tillräcklig effekt och komma de boende till del i större utsträckning.

Normhyran är även med detta förslag alltför lågt för Stockholm. Stockholmsregionen har högre produktionskostnader och högre markpriser än resten av landet. Boverket har tidigare konstaterat att utbetalningen av investeringsstödet till storstäderna är för lågt, anledningen till detta är att normhyran är för lågt. Det är den låga normhyran som gör att mindre pengar delats ut i storstäderna jämfört med resten av landet.

Med det sagt är det mycket viktigt att stadens kommunala bolag, även med föreslagen utformning av investeringsstödet, nyttjar detta stöd. Det gäller inte minst Stockholms län vars projektandel också måste öka väsentligt. Mot bakgrund av den stora andelen resurssvaga hushåll som finns i vår region måste hyrorna i nyproducerade hyresrätter hållas nere med hjälp av de statliga bidrag som finns.

Vi vill slutligen nämna att den interna processen för hanteringen av denna remiss har varit under all kritik. Promemorian från den blågröna majoriteten i Stockholm stad endast remitterats till stadsledningskontoret. Det innebär att några av Sveriges största bostadsbolag alltså inte har getts möjlighet att på ett transparent sätt inkomma med synpunkter på remissen, och inte deras moderbolag heller. Inte heller exploateringskontorets eller stadsbyggnadskontorets synpunkter har tagits med i stadens process.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

För att kunna upprätthålla en hög byggtakt och minska bostadsbristen måste staten ta ett ökat nationellt ansvar för bostadspolitik. Staten behöver i betydligt högre grad än idag ansvara för finansieringen av byggandet av hyresrätter med rimliga hyror, bland annat genom att öka det statliga investeringsstödet och utforma det så att det ger bättre förutsättningar att kunna användas även i storstäderna. Ska vi kunna bekämpa bostads ojämlikheten måste människor med genomsnittliga och låga inkomster få reella möjligheter att få en trygg bostad. Detta är en mänsklig rättighet som Sverige måste leva upp till.

Remissen avser Boverkets förslag till hur de högsta tillåtna nivåerna för normhyrorna bör räknas om för att kompensera för kostnadsutvecklingen för nyproduktion av hyresbostäder men i uppdraget ingår tyvärr inte att undersöka om och hur stödnivåerna bör omräknas. Boverkets modell verkar rimlig och det är bra att förändrade produktionskostnader inte fullt ut föreslås ska få genomslag på de högsta tillåtna normhyrorna. Om stödet ska kunna främja ett kostnadseffektivt byggande även i Stockholm och i större omfattning komma hyresgästerna till del krävs dessutom en avsevärd höjning av stödnivåerna. Vi delar därför Boverket uppfattning att det är centralt med ökade stödnivåer för att intresset för stödet inte ska minska.

I Stockholm inledde vi utvecklingen av Stockholms län under föregående mandatperiod då Vänsterpartiet ansvarade för bostadsbolagen, i syfte att korta byggtiden, pressa produktionskostnaderna och därmed i förlängningen hålla nere hyrorna. Stockholms län är också anpassade för att kunna få statligt investeringsstöd, vilket kan ge upp till 30 procent lägre hyror vid nyproduktion. Vi konstaterar att under nuvarande mandatperiod byggs de Stockholms län som vi markanvisade förra mandatperioden medan majoriteten ännu inte har markanvisat ett enda nytt Stockholms län, och därtill har stoppat många förslag till nya hus.

Med tanke på den stora vikt som investeringsbidragen har för att åstadkomma det höga bostadsbyggande som staden så väl behöver är det slutligen anmärkningsvärt att vare sig våra egna bostadsbolag, exploateringskontoret eller stadsbyggnadskontoret har fått förslaget på remiss. Deras synpunkter hade varit mycket värdefulla att få som medskick till departementet.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Boverket har fått i uppdrag att analysera och lämna förslag till hur de högsta tillåtna nivåerna för normhyrorna enligt 8 § förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande bör räknas om för att kompensera för kostnadsutvecklingen för nyproduktion av hyresbostäder.

Syftet med stödet är att det ska byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande. Bostäderna ska ha relativt lägre boendekostnader och ha lägre energianvändning än vad som gäller för övrig nyproduktion enligt Boverkets byggregler. Investeringsstödet syftar till att sammantaget öka byggandet samt att göra det lönsamt att bygga hyresbostäder till en i jämförelse med annan nyproduktion relativt lägre hyra i lägen där det annars inte är lönsamt att bygga, trots det stora behovet av bostäder. Stödet har utformats för att det ska sänka byggkostnaderna samt att detta ska komma hyresgästerna till del genom en relativt lägre hyra. Genom investeringsstödet ska möjligheterna att bygga öka där det bedöms finnas ett bostads-byggnadsbehov, men där lönsamheten i dagsläget anses otillräckligt.

Stöd får bara lämnas om projektet säkerställer relativt lägre boendekostnader, vilket i Stockholmsregionen motsvarar en normhyra om 1550 kronor per kvadratmeter och år. Boverket anser, trots att ett av syftena med stödet är att hålla hyrorna på rimliga nivåer, att en årlig omräkning av normhyrorna bör göras för att kompensera för ökade byggkostnader och inflation.

Boverket menar vidare att normhyrorna i någon bemärkelse är en ”främmande fågel” i dagens svenska hyressättning, där staten sätter ett hyrestak, villkorat av att ett stöd betalas ut och med vissa möjligheter till undantag. Hyressättning på svensk bostadsmarknad är annars något som ligger utanför lagstiftnings- och myndighetssfären. Det normala är att hyror sätts i förhandlingar mellan hyresgästen (hyresgästföreningen) och fastighetsägaren (ibland en representant för fastighetsägaren). Därför ser Boverket det som centralt att ett förslag om hur omräkningen ska gå till måste vara avvägt så bägge dessa sidor kan acceptera det.

Boverket föreslår att den genomsnittliga förändringen av faktorprisindex för flerbostadshus över en rullande femårsperiod används för att fastställa förändrade produktionskostnader. Faktorprisindex (FPI) mäter kostnadsförändringar för produktionsfaktorer i bostadsbyggande. Inräknat är material av olika slag, som utrustning, löner, transporter med mera. Indexet tar inte hänsyn till marknadssituationen utan baseras på mätningar av en mängd varor och löner. Boverket anser att förändrade produktionskostnader inte fullt ut ska få genomslag på de högsta tillåtna normhyrorna. Skälet till detta är att stödet ska främja ett kostnadseffektivt byggande och långsiktigt ekonomiskt överkomliga bostäder, det vill säga stödet ska komma hyresgästerna till del. Boverket föreslår att 50 procent av kostnadsförändringen får genomslag på högsta tillåtna normhyra. Enligt Boverkets räkneexempel skulle det under perioden 2015 till 2020 motsvara en höjning från 1550 kronor i normhyra till 1625 kronor i normhyra.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 30 oktober 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget har exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ett särskilt ansvar för och arbeta för att tillskapa fler bostäder med rimliga boendekostnader. Det innebär bland annat att 400 bostäder i markanvisningar ska anvisas till aktörer i syfte att bygga bostäder med minskade boendekostnader. Minskade boendekostnader uppnås bland annat genom det statliga investeringsstödet för hyresrätter och studentbostäder.

Stadsledningskontoret anser att förslaget att omräkna de högsta tillåtna normhyrorna för det statliga investeringsstödet är positivt och kan leda till att fler aktörer ges möjlighet att beviljas stödet.

Stadsledningskontoret konstaterar att kommunstyrelsen i remissvar den 18 september 2019 §14 om Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (KS 2019/1182) anfört att det finns svårigheten att nå ner till gränsvärdet för att beviljas stöd, utifrån rådande marknadsläge och komplexiteten att bygga i en snabbt växande storstadsregion med de kostnader som medföljer. Av stadens svar framgick då även att faktorsprisindex föreslogs användas för indexering av normhyrans nivå.

Stadsledningskontoret konstaterar att svårigheten att nå ner till stödets gränsvärden kvarstår även med detta förslag.

Stadsledningskontoret anser att förslaget till omräkning av normhyran vid bedömningen av tilldelning av det statliga investeringsstödet i grunden är positivt, men att nuvarande gränsvärde för hyran i Stockholmsregionen är för lågt satt för att investeringsstödet ska ge tillräcklig effekt och komma de boende till del i större utsträckning.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen anser remissen besvarad i enlighet med vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.