

Näringsdepartementet  
n.registrator@regeringskansliet.se  
helene.lassi@regeringskansliet.se

## Remiss. Betänkande Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108)

Regeringskansliets diarienummer N2017/7857/BB

Region Skåne har beretts möjlighet att lämna synpunkter på rubricerade betänkande och önskar framföra kommentarer enligt nedan.

### Inledning

Region Skåne har ett samordnande ansvar för Skånes utveckling, enligt Lag (2010:630) om regionalt utvecklingsansvar i vissa län. Detta ansvar innebär att utarbeta och fastställa en strategi för regionens utveckling och samordna insatser för genomförandet av denna samt att upprätta och fastställa planer för regional transportinfrastruktur. Region Skåne är också regional kollektivtrafikmyndighet i Skåne län, vilket innebär det politiska och ekonomiska ansvaret för den samhällsfinansierade kollektivtrafiken. Region Skåne utgör även en formell remissinstans enligt plan- och bygglagen (PBL) avseende översiktsplaner och enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar avseende riktlinjer för bostadsförsörjning.

Genom Strukturbild för Skåne arbetar Region Skåne med att tydligare koppla samman det regionala utvecklingsansvaret och kommunernas översiktsplanering. Sedan 2014 faciliterar också Region Skåne ett Skånskt bostadsnätverk vars syfte är att skapa utveckling i hela Skåne genom att stimulera till ökat och balanserat bostadsbyggande så att bristen på bostäder inte förhindrar en socialt hållbar utveckling eller blir en tillväxthämmande faktor.

Region Skåne har dessutom ansvaret för regionala bedömningar av den ekonomiska utvecklingen samt prognoser över sysselsättning och

befolkning. Region Skåne tar årligen fram befolkningsprognoser för Skåne och dess kommuner, samt för Öresundsregionen.

### **Region Skånes synpunkter**

Sammanfattningsvis vill Region Skåne lyfta nedanstående punkter.

Resonemangen vidareutvecklas och fördjupas vidare i yttrandet.

- Region Skåne anser att det utifrån ett regionalt utvecklingsperspektiv är önskvärt med en jämnare takt i bostadsbyggandet med färre toppar och dalar över åren.
- Region Skåne vill uttrycka en önskan om en statlig utredning som tar ett större grepp över hela bostadsfinansieringens förutsättningar, inklusive hushållens möjligheter att finansiera bostäder.
- Region Skåne anser att förändringen inom de statliga kreditgarantierna för lån till bostadsbyggande är positiva.
- Region Skåne anser att förslaget om statliga marknadskompletterade topplån genom statliga Almi är ett bra komplement till den ordinarie kreditmarknaden men ser en mindre risk i att Almis uppdrag kan uppfattas som otydligt.
- Region Skåne menar att kriterierna av hyresförlustgarantin är snäva och endast en av 33 kommuner i Skåne omfattas av garantin. Eftersom systemet, likt de statliga kreditgarantierna, ska vara ett självfinansierande system anser Region Skåne att förutsättningarna för statlig hyresförlustgaranti skulle kunna breddas för att inkludera fler kommuner som upplevt en snabb befolkningsökning på kort tid.
- Region Skåne anser att utredningens förslag om att under en försöksperiod om fem år erbjuda, under vissa förutsättningar, ett startbidrag för byggemaskiner för att täcka utgifter i projekteringskedet upp till 300 000 kronor år positivt.
- Region Skåne delar den bild som framkommer i utredningen vad gäller det så kallade K3 regelverket och välkomnar en översyn av regelverket som hindrar, framförallt, kommunala bostadsbolag från att bygga på svagare marknader och fullfölja sitt ägardirektiv.
- Region Skåne anser att utredningens förslag om att reglerna för investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder ändras, så att en viss del av stödet betalas ut i förväg är positivt.

Region Skåne är i huvudsak positiv till förslagen i betänkandet och ställer sig bakom förslagen i utredningen.

Region Skåne delar utredningens bild av situationen i den meningen att takten på bostadsbyggande är högre än på länge men att bostadsbyggandet inte sker överallt och inte för alla målgrupper. Utredningens förslag löser inte detta grundläggande problem fullt ut men kan få betydelse på svagare marknader och kan bidra till att rusta bostadsfinansieringen för svängningar i konjunkturen. Region Skåne anser att det utifrån ett regionalt utvecklingsperspektiv är önskvärt med en jämnare takt i bostadsbyggandet med färre toppar och dalar över åren. Detta behövs av flera skäl men främst

för att undvika förlust av kompetens, både hos bostadsutvecklare och i den offentliga sektorn.

Utredningen lyfter även att det finns övergripande brister i bostadsförsörjningen och problemen har bara till viss del med finansieringsförutsättningar att göra. Region Skåne skulle dock vilja tillägga att en finansieringsförutsättning för bostadsbyggande är hushållens finansieringsförmåga och förstår att det inte legat i utredningens uppdrag att utreda och komma med förslag på åtgärder för hushållens finansieringsmöjligheter. Region Skåne vill uttrycka en önskan om en statlig utredning som tar ett större grepp över hela bostadsfinansieringens förutsättningar, inklusive hushållens möjligheter att finansiera bostäder.

Region Skåne anser att förändringen inom de statliga kreditgarantierna för lån till bostadsbyggande är positiva. Det är även bra att kreditgarantiernas schablonbelopp för produktionskostnad, som sätter gränsen för möjlig garanti på svagare marknader höjs för att bättre överensstämmer med aktuella produktionskostnader.

Region Skåne delar synen att mindre projekt på svagare marknader inte alltid prioriteras av banker och att värderingen av ett projekt kan få stora konsekvenser för om ett projekt blir av eller inte. Det finns fall där en lokal bostadsutvecklare med stark förankring i bygden är överens med kommunen om att utveckla, men där banken gör en annan bedömning av projektets finansieringsmöjligheter och nekar lån. En statlig kreditgaranti kan i sådana situationer underlätta för finansieringen på svagare marknader.

Vidare instämmer Region Skåne i bedömningen att det är viktigt att stärka de svagare marknaderna där behovet av bostäder finns men där marknadsvärdet understiger kostnaden för att upprätta och investera i ett nytt bostadshus. Utifrån det regionala utvecklingsperspektivet och ställningstaganden i den regionala utvecklingsstrategin "*Det öppna Skåne 2030*" vill Region Skåne framföra att bebyggelseutvecklingen främst ska ske i kollektivtrafiknäralägen och bidra till att stärka de fysiska strukturerna som finns i Skåne nämligen flerkärnigheten.

Region Skåne anser att förslaget om statliga marknadskompletterade topplån genom statliga Almi är ett bra komplement till den ordinarie kreditmarknaden och att inriktningen på små och medelstora företag är bra för att öka konkurrensen, och därmed utbudet på bostadsutvecklingsmarknaden. Region Skåne ser dock en mindre risk i att uppdraget för Almi kan uppfattas som otydligt och därmed försvåra möjligheten att nå ut till målgrupperna.

I utredningen föreslås även en statlig hyresförlustgaranti för aktörer som bygger hyresbostäder för egen förvaltning i kommuner som till följd av

befolkningsökning har brist på bostäder men där det råder osäkerhet kring framtida efterfrågan. Kriterierna som föreslås för garantin på hyresförluster om att bostäderna ska uppföras i en kommun där befolkningen ökat de senaste tre åren med minst två procent, men där befolkningen dessförinnan minskat under minst fem år av tio åren gör att för Skånes del endast är en kommun, av 33 kommuner som kvalificerar sig för hyresförlustgarantin. Region Skåne menar att kriterierna av hyresförlustgarantin är snäva och endast en av 33 kommuner i Skåne omfattas av garantin. Eftersom systemet, liksom de statliga kreditgarantierna, ska vara ett självfinansierande system anser Region Skåne att förutsättningarna för statlig hyresförlustgaranti skulle kunna breddas för att inkludera fler kommuner som upplevt en snabb befolkningsökning på kort tid.

Region Skåne anser att utredningens förslag om att under en försöksperiod om fem år erbjuda, under vissa förutsättningar, ett startbidrag för byggemenskaper för att täcka utgifter i projekteringskedet upp till 300 000 kronor år positivt och kan bidra till en variation i bostadsbyggandet och leda till att mindre projekt och privata initiativ uppmuntras.

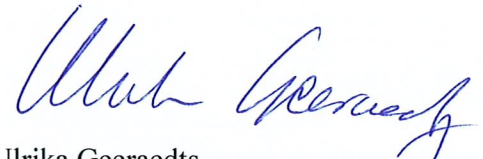
I många kommuner, eller delar av kommuner, som idag ses som svagare marknader arbetar kommunen hårt för att öka sin attraktivitet och vill attrahera nya invånare och investerare. Region Skåne arbetar tillsammans med kommunerna utifrån det regionala utvecklingsansvaret för att förbättra kommunikationerna och infrastrukturen för att förbättra tillgängligheten och bidra till att fler kan nå en större arbetsmarknad. Region Skåne öppnar nya pågatågsstationer och startar nya busslinjer och fler orter knyts till det regionala systemet, vilket ökar attraktiviteten och möjliggör bostadsbyggande i kollektivtrafiknära lägen. Finansiering bör inte vara ett hinder för att utveckla bostadsbyggandet.

Region Skåne delar den bild som framkommer i utredningen vad gäller det så kallade K3 regelverket och välkomnar en översyn av regelverket som hindrar, framförallt, kommunala bostadsbolag från att bygga på svagare marknader och fullfölja sitt ägardirektiv. En nyckel som framkommit ibland annat *Detta driver bostadsbyggande i Skåne* för utveckling av bostäder i Skåne är politisk vilja och att detta kommer till uttryck genom att det kommunala bostadsbolaget går före och visar en investeringsvilja i den egna kommunen för att locka till sig investeringar i form av utveckling av bostäder från kommersiella aktörer. I utredningen framkommer det att regelverket tolkas olika av olika aktörer och att detta leder till att vissa projekt inte blir av eller att stora nedskrivningar måste ske direkt efter färdigställd fastighet. Region Skåne anser att regelverk med denna effekt bör ses över utifrån att minska risken för olika tolkningar. Region Skåne har fått kännedom om att flera projekt i Skåne som inte blivit av, eller färdigställs med stora ekonomiska konsekvenser för det kommunala bostadsbolaget.

Region Skåne anser att utredningens förslag om att reglerna för investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder ändras, så att en viss del av stödet betalas ut i förväg är positivt. Det ökar möjligheten att investeringsstödet kan användas i den utformning som ämnades, nämligen att underlätta finansieringen av hyresbostäder och studentbostäder istället för att bidra till ytterligare vinster för bostadsutvecklarna.



Mätta Ivarsson  
Ordförande



Ulrika Geeraedts  
Utvecklingsdirektör