



2019-08-13

Dnr KS/2019:471

Referens

Mohammed Al Kamil

Mottagare

Kommunstyrelsen

## **Yttrande över remiss - Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (KS/2019:471)**

### **Förslag till beslut**

Kommunledningsförvaltningens förslag till kommunstyrelsen:

Kommunstyrelsen ställer sig bakom yttrandet och överlämnar det som kommunens svar på *Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*.

### **Sammanfattning**

Finansdepartementet har lämnat en remiss om föreslagna ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Förändringarna som föreslås syftar till att effektivisera investeringsstödet genom olika åtgärder med fokus mot målgruppen unga under 27 år och personer i en socialt utsatt situation.

Botkyrka kommun ser positivt på investeringsstödet. Principerna ligger i stora drag i linje med kommunens Bostadsförsörjningsprogram. Kommunen har även inhämtat AB Botkyrkabyggens synpunkter över remissen där de föreslagna ändringarna kommenteras i detalj.

Kommunen anser slutligen att en av de föreslagna förändringarna som innebär att bostadsprojekt innehållande fler bostäder på en given yta prioriteras främst, bör sättas i relation till flera aspekter. Det innebär att man strävar efter att bygga så små enheter som möjligt för att få ut maximalt antal bostäder, oavsett efterfrågan. Ytterligare en aspekt är att kommunalt väghållansvar kan öppna upp för större markexploatering jämfört med kommuner begränsade av infrastruktur som Trafikverket ansvarar för. Detta kan medföra att platser som är i störst behov av investeringsstödet inte prioriteras på grund av dessa begränsningar.

2019-08-13

Dnr KS/2019:471

## Ärendet

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

Förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande beslutades i september 2016. Syftet med stödet är att öka byggandet samt göra det lönsamt att bygga hyresbostäder till en i jämförelse med annan nyproduktion lägre hyra. I utskickad promemoria presenteras förslag till ändringar i förordningen. Syftet med förändringarna är att göra investeringsstödet effektivare och mer ändamålsenligt för byggande av hyresrätter i hela landet.

De huvudsakliga förändringarna som föreslås är bland annat:

- Bostadsprojekt som beviljats stöd ska påbörjas inom ett år från det att stödet beviljats. Om det finns särskilda skäl ska dock stöd kunna utbetalas trots att påbörjandet skett senare.
- Ansökningar ska rangordnas efter en prioriteringsgrund. Projekt som innehåller fler bostäder på en given yta har företräde framför projekt med färre bostäder.
- Två olika sätt att underlätta för fler människor som behöver ny- eller återetablera sig på bostadsmarknaden:
  - Tio procent av de nybyggda bostäderna, alternativt motsvarande antal bostäder i stödmottagarens befintliga bestånd, ska avsättas för personer under 27 år.
  - Fem procent av lägenheterna i projektet eller motsvarande antal bostäder i stödmottagarens övriga bestånd, ska erbjudas kommunen att hyra i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation.

## Kommunledningsförvaltningens yttrande

Positivt med investeringsstödet

Botkyrka kommun ser positivt på investeringsstödet för bostadsbyggande med fokus mot personer under 27 år och personer i en socialt utsatt situation. Dessa ligger i linje med kommunens Bostadsförsörjningsprogram som lyfter fram behovet av fler målgruppsinriktade bostäder för ungdomar, studenter, äldre, personer med funktionsvariationer, nyanlända med flera. Det är även positivt att befintligt bestånd ingår i stödet.

2019-08-13

Dnr KS/2019:471

### Inhämtade synpunkter från AB Botkyrkabyggen

Det kommunala bostadsbolaget AB Botkyrkabyggen har inkommit med kommentarer på den utskickade remissen.

Takhyran i förslaget (§8) innebär att det i praktiken blir svårt (på grund av höga bygg- och markpriser) att finansiera bostäder som byggs i storstadsregionerna med hjälp av stödet. Det innebär i sin tur att den rekommenderade uppdelningen av stödet till storstadsregionerna och övriga landet enligt promemorian (3.4.2) kan leda till att investeringsstödet inte utnyttjas fullt ut. Takhyran bör därmed indexeras och uppdelningen av stödet utgå. En gemensam pott för hela landet bör ses över som ett förslag.

Vad gäller frågan om att undvika överkompensation, så föreslås att ett beslut om utbetalning av stöd inte får fattas förrän sökande har lämnat in ett beslut om eventuellt stöd enligt annan författning (§17a). Stödet bör kunna betalas ut, dock avräknat med eventuellt stödbelopp enligt annan författning som ännu inte har beslutats.

Av förslaget framgår att Boverket ska göra en gemensam rangordning för respektive region (§16). Meningen behöver förtydligas, görs rangordningen per region eller är det en gemensam rangordning som omfattar samtliga regioner? Enligt förslaget kan justering av bidragsbeloppet ske om förutsättningarna väsentligt förändrats mellan beslutstillfället och utbetalningstillfället (3.5 promemorian). Texten behöver förtydligas så att det framgår hur stor avvikelse som krävs och vilka förutsättningar som omfattas.

### Problematisk att prioritera projekt med fler bostäder på given yta

Slutligen anser kommunen att rangordningen utifrån prioriteringsgrunden (företräde för projekt med fler bostäder på given yta, §8b) bör sättas i relation till flera aspekter. Det innebär att man strävar efter att bygga så små enheter som möjligt för att få ut maximalt antal bostäder, oavsett efterfrågan. Incitamenten för att bygga små lägenheter finns redan i stödets utformning (promemorian 2.2.4). Ytterligare en aspekt är väghållaransvaret och dess möjligheter/begränsningar till exploatering. I vissa kommuner där kommunen är väghållare öppnar detta upp för fler möjligheter att exploatera marken vilket kan maximera bostadsbyggandet. I andra kommuner där exempelvis Trafikverket är väghållare begränsar detta möjligheterna till exploatering. Detta kan medföra att platser som är i störst behov av investeringsstödet inte prioriteras på grund av dessa begränsningar.

Leif Eriksson  
Kommundirektör

Elif Koman André  
Hållbarhetsdirektör