



UMEÅ
KOMMUN

YTTRANDE

2019-09-17

KS-2019/00603

Fi2019/02681/BB

Finansdepartementet

Avdelningen för samhällsplanering och bostäder

103 33 Stockholm

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

Finansdepartementet har bjudit in Umeå kommun att lämna synpunkter gällande remiss: Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Sammanfattning

Umeå kommun lämnade synpunkter på det ursprungliga förslaget 2015 och ställde sig då i stort positiv till förslaget. Även om förändringarna som föreslås i stor grad är kosmetiska bidrar de till att göra stödet lite tydligare. Umeå kommun har märkt ett ökat intresse från byggaktörer att använda sig av investeringsstödet framöver och ser positivt på åtgärder som underlättar och bidrar till ett ökat bostadsbyggande.

En invändning är fokus på storstadsregionernas behov där fördelningen mellan dessa och övriga landet lyfts som ett problem med befintligt investeringsstöd. Investeringsstöden ska vara verksamt för hela riket, detta är tydligt motiverat när man ersätter "områden med befolkningstillväxt" till "bostadsbrist". Att sedan vilja dela upp investeringsstödet mellan storstadsområdena och övriga Sverige blir väldigt underligt. Det finns en uppenbar risk att investeringsstödet tar slut för "övriga Sverige" relativt snabbt, medan det kan bli medel kvar i "storstadsområden" för hela investeringsstödsperioden.

Språkliga förändringar

Förändringen "relativt lägre" till "rimliga" boendekostnader gör det tydligare med vad som avses.

Regionfördelning och stödets storlek

För att möjliggöra att ett så stort antal bostäder byggs med stödet är det rimligt att ett högre stöd ges i regioner där kostnaden för bostadsbyggande är högre. Samtidigt innebär förslaget att bostadspolitiken också befäster eller underlättar en situation med extremt höga markpriser som enbart gäller Stockholmstad och några kranskommuner, där priset i många fall ligger mer än tio gånger över vad som gäller resten av Sveriges tillväxtstäder.

Förslaget att dela upp finansieringen mellan "storstadsområden" och "övriga kommuner" är helt ointressant. Detta förslag riskerar att skapa en snedvriden uppdelning inom investeringsstödet. Detta preciseras under 5.6.5 utan att den exakta fördelningen redovisas. Tidigare fördelning har varit att storstadsområdenas andel av investeringsstödet uppgått till 22 procent (3.4.2 på sidan 20). Förslag till fördelning saknas helt i nytt förslag.

Villkor för stödet

Umeå kommun har inget i sak att invända mot kraven som ställs för att vara berättigad till stöd, men vill ändå framföra några synpunkter och förslag till förbättringar.

Det framstår som märkligt att staten tidigare har beslutat att kommuner inte får ställa krav på byggaktörer vad gäller energianvändning (tekniska särkrav) i exempelvis markanvisningsavtal, med motiveringen att det försvårar och fördyrar byggandet och här gör det själv. Umeå kommun ställer sig dock bakom ambitionen att bygga hållbart och energieffektivt och uppmanar till att åter ge kommunerna samma möjlighet. Att sedan enbart fokusera på energianvändningen för att ge det utökade stödet på +75% känns ensidigt och bidrar inte till ett hållbart byggande på bästa sätt då materialval, brukarbeteende, resande också behöver studeras i ett helhetsperspektiv. Att enbart fokusera på energianvändning riskerar också att låsa in vissa typer av energilösningar som luftvärmepumpar på bekostnad av fjärrvärme.

Kravet på att det bör byggas minst en lägenhet med tre rum och kök i varje projekt borde istället gälla fyra eller fem rum då en 3: a fortfarande är lite för litet för större hushåll.

Ändringar i stödet sedan införandet

Uppskrivningen är rimlig och logiskt då kostnader för byggindustrin har ökat snabbare än inflationstakten under överskådlig tid bakåt. Det bör dock sägas att med allt för stora skillnader i stödet mellan Stockholm och övriga tillväxtregioner minskar incitamenten för byggaktörer som enbart finns i storstadsregionerna att bygga i övriga Sverige.

Stödet riktas till hela landet

Förändringen av texten "områden med befolkningstillväxt" till "bostadsbrist" är positivt och kan leda till att flera kommuners behov av hyresbostäder tillgodoses. Umeå kommuns bedömning av bristen på jämvikt på bostadsmarknaden är att det stor del handlar om hushållens låga inkomster om man inte finner en bostad, snarare än att det inte finns bostäder i ett område. Tillskott av bostäder av upplåtelseformen hyresrätt skulle även skapa rörlighet på mindre bostadsmarknader där tillskott av nya bostäder inte är vanliga. Detta är särskilt viktigt för FA-områden där priserna på andrahandsmarknaden för småhus är mycket låga - något som hindrar belåning för egnahemsbyggare.

Bostäder för särskilda ändamål

§8a är ett bra förslag till förändring. Men varför endast för Stockholm, Göteborg och Malmö?

Detta genomförs delvis redan idag i Umeå kommun, främst för allmännyttan där en andel av den årliga omsättningen av bostäder reserveras till kommunala behov inom Socialtjänsten. Motsvarande överenskommelser med privata bostadsaktörer träffas på frivillig väg vid exploatering på kommunal mark, där många aktörer under lång tid har ställt sig positiva till likande upplägg.

Möjligheten att erbjuda motsvarande lägenheter i det befintliga beståndet ger uppenbart fördelar till större etablerade aktörer, och göra det svårare för nya aktörer att konkurrera.

Hans Lindberg (S)

Kommunstyrelsens ordförande



Margaretha Alfredsson

Stadsdirektör