



Datum
2019-09-04
Vår referens
Karl McShane
Strateg
karl.mcshane@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Remiss från Finansdepartementet, Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (Fi2019/02681/BB) STK-2019-1038

Sammanfattning

Malmö stad har beretts möjlighet att lämna synpunkter på promemorian *Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (Fi2019/02681/BB)*. Stadskontoret har upprättat ett förslag till yttrande baserat på synpunkter från stadsbyggnadsförvaltningen och MKB. För att komma tillrätta med de problem som finns på den svenska bostadsmarknaden krävs större insatser än de som föreslås i denna promemoria. I avsaknad av andra förslag kommer ett återinförande av investeringsstödet med de föreslagna förändringarna vara positivt. Det finns dock ett antal punkter där förtydliganden eller justeringar hade behövts.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till yttrande och skickar det till Finansdepartementet.

Beslutsunderlag

- Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande
- Remiss - Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande
- Remissvar från MKB Fastighets AB
- Remissvar från stadsbyggnadskontoret
- Förslag till yttrande
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 190909 Remiss från Finansdepartementet (190904)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-09-09
Kommunstyrelsen 2019-09-11

Beslutet skickas till

Finansdepartementet

Ärendet

Finansdepartementet har översänt promemorian *Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (Fi2019/02681/BB)* till Malmö stad med inbjudan om att lämna synpunkter. Inom Malmö stad har ärendet, på grund av kort svarstid, remitterats till stadsbyggnadskontoret och MKB. Båda har inkommit med synpunkter. Stadskontoret har upprättat ett förslag till yttrande baserat på dessa förslag. MKB har också direkt inbjudits av Finansdepartementet att lämna synpunkter. Finansdepartementet har även skickat remissen till Boplats Syd.

Om promemorian och dess förslag

I promemorian lämnas 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. Vid utgången av 2018 hade stöd beviljats till närmare 21 400 bostäder. Riksdagen beslutade i december 2018 att regeringen inte skulle bemyndigas att ingå några nya ekonomiska åtaganden för investeringsstödet under 2019. I propositionen *Vårändringsbudget för 2019* föreslogs att regeringen borde bemyndigas att ingå ekonomiska åtaganden som inklusive tidigare åtaganden medför behov av framtida anslag på högst 6 miljarder kronor 2020–2022. Regeringen aviserade också att man avsåg att återkomma i frågan om stödets framtida utformning, något som nu sker genom föreliggande promemoria.

Det finns sedan tidigare ett antal villkor gällande hyresnivå, energieffektivitet, blandning av lägenhetsstorlekar, en öppen och transparent fördelning av lägenheterna med mera för att ett projekt ska kunna beviljas stöd. Villkoren ska gälla i 15 år för bostäder som beviljats stöd. Dessa villkor föreslås inte ändras.

Ett antal nya regler föreslås i promemorian. Det föreslås att man ska införa en tidsbegränsning av hur lång tid efter stödet har beviljats byggstart måste ske. Det innebär att bostadsprojekt ska, om det inte finns särskilda skäl, påbörjas inom ett år från det att stödet har beviljats.

Vissa av de föreslagna förändringarna är specifika för storstadsregionerna. Dessa regioner definieras efter Tillväxtverkets FA-regioner som uppdateras efterhand som befolkningens bostads- och arbetsmönster ändras. Till Malmöregionens räknas i dagsläget 28 skånska kommuner. I storstadskommunerna ska beslut om stöd i storstadsregionerna fattas flera gånger per år. Boverket beslutar om antal tillfällen. Vid varje tillfälle konkurrerar projekt inom varje region mot varandra. De projekt som ger flest bostäder på en given yta ska prioriteras. Respektive länsstyrelse gör en första bedömning av projekten och lämnar över ett förslag på prioritering till Boverket. De projekt som uppfyller alla grundkrav men inte beviljas stöd bör inte avslås utan kvarstå till nästa beslutsomgång. Beslut om investeringsstöd i storstadsregionerna ska kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

I promemorian lyfts det även fram förslag på två nya villkor gällande bostäder för särskilda ändamål. Det görs inget ställningstagande till om båda eller endast ett av förslagen ska genomföras. I båda fallen ska en viss andel av lägenheterna i projekt som beviljas stöd viga åt en viss grupp. I båda förslagen kan stödmottagaren istället erbjuda lägenheter i sitt befintliga bestånd i samma kommun. Vissa undantag, till exempel för projekt med kooperativa hyresrätter och studentbostäder, ska finnas. Andelarna är satt relativt lågt för att undvika segregation.

Enligt det första förslaget ska stöd till projekt i storstadsregionerna endast lämnas om stödmottagaren förbinder sig att förmedla minst tio procent av lägenheterna (dock minst en lägenhet) till personer under 27 år. Ålderskravet ska endast gälla vid den första inflyttningen.

Det andra förslaget riktar sig istället mot personer som behöver en boendeinsats enligt socialtjänstlagen. Enligt förslaget ska stödmottagare erbjuda sig att hyra ut fem procent av lägenheterna i ett projekt (dock minst en lägenhet) till kommunen för att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats enligt socialtjänstlagen 4 kap. 1 eller 2 §. Villkoret ska bara gälla projekt med minst tio lägenheter. Syftet är att ge kommuner tillgång till bostäder som kan användas för personer i en socialt utsatt situation som beskrivits ovan och får beslut fattas med hänvisning till 4 kap. 1 eller 2 § i socialtjänstlagen.

Förordningsändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2020.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Stadsbyggnadskontoret ställer sig principiellt negativa till denna typ av punktsatser men anser att det, i brist på en heltäckande nationell bostadspolitik, ändå är positivt att återinföra investeringsstödet.

Stadsbyggnadskontoret anser att Sverige är i stort behov av av en ny bostadspolitik som tar ett helhetsgrepp för en långsiktig och socialt hållbar bostadsförsörjning. Bostadsmarknaden mår bra av stabilitet och förutsägbarhet vilket inte skapas av insatser såsom investeringsstödet. Det är vidare svårt att säkerställa att stödet kommer bostadskonsumenten till godo i slutändan. En ny bostadspolitik anser stadsbyggnadskontoret bör innefatta svar på frågor som hur kapital långsiktigt ska säkras, hur strukturell hemlöshet kan motverkas och sättas i relation till social hemlöshet, hur man ska minska trösklarna in på bostadsmarknaden med mera.

I brist på en sådan nationell bostadspolitik anser dock stadsbyggnadskontoret att ett investeringsstöd är positivt. Förvaltningen har inga invändningar mot stora delar av förslaget och ställer sig positivt till förslagen att förmedla lägenheter till unga och utsatta personer. Man anser dock att förslaget om stöd till utsatta bör förtydligas, speciellt i relation till socialtjänstlagen. I dagsläget har Malmö ett stort behov av insatser riktade mot strukturellt hemlösa, som inte är berättigade stöd i socialtjänstlagen 4 kap. 1§. Enligt rådande rättspraxis kan denna grupp endast berättigas nödhjälp. I Malmö fördelas vidare i nuläget 15 % av nyproducerade bostäder på kommunal mark genom markanvisningavtal till kommunen för uthyrning i andra hand inom ramen för kommunens bostadssociala verksamhet. För att investeringsstödet ska ge effekter för en större grupp bör förordningen därför utformas på ett annat sätt.

Stadsbyggnadskontoret trycker till sist på att statliga utredningar och förslag om reformer på bostadsmarknaden de senaste åren har haft ett stort fokus på kommunens roll. Kommunen är dock bara en av de viktiga aktörerna på bostadsmarknaden som behövs för att skapa en bättre fungerande bostadsmarknad.

MKB:s synpunkter

MKB ställer sig positiv till återinförandet av investeringsstödet och accepterar till stora delar de

föreslagna förändringarna. Det finns dock några punkter där MKB hade velat se justeringar eller förtydningar i förordningen. Undantaget från tidskravet (vid "särskilda skäl") bör förtydligas eftersom överklagande- och byggprocessen kan dra ut på tiden.

Prioriteringen av det projekt med flest lägenheter per given yta riskerar att leda till att byggandet av stora lägenheter. Mer flexibilitet hade varit önskvärt om det finns ett lokalt behov av just större lägenheter. Antalet möjliga lägenheter styrs också av krav i detaljplaner där till exempel avsaknad av källare kan leda till ett lägre antal lägenheter.

Stödnivån bör räknas upp för att komma upp i samma reella nivå som tidigare investeringsstöd. Även normhyran bör räknas upp. MKB ställer sig vidare skeptiskt till att kommunen ska ha valet att utnyttja de fem respektive tio procenten av nya lägenheter fram till tre månader före inflyttning. Detta är kort tid för fastighetsägaren och bör förlängas till sex månader. Vidare bör det redas ut vad som händer om kommunen åtar sig att förmedla lägenheterna men inte lyckas.

Antalet beslutstillfällen bör vara många för att underlätta processen för byggaktörer. Det föreslagna rangordningsförfarandet riskerar att ge en orättvis fördel till stora aktörer som kan ta risken att lägga ett antal miljoner på projektering utan att vara säkra på att få investeringsstöd. Statsmakterna bör därför budgetmässigt avsätta medel så att aktörerna vet att en kostnads kalkyl som bygger på investeringsstödet krav i slutändan kommer att få detta stöd. Vidare önskar MKB ett förtydligande av överklagandeprocessen för att undvika att överklagan kan komma att användas som ett instrument för ett fastighetsbolag att störa andra bolags ansökningar.

MKB anser också att förändringar under byggprocessen skapar osäkerhet i de ekonomiska kalkylerna. Vidare innebär begränsningar i stöd från olika förordningar att investeringar i till exempel solceller prioriteras ner för att beviljande av stöd till en sådan insats skulle komma att räknas av mot ett beviljat investeringsstöd.

MKB föreslår vidare att man utöver krav på hyresnivå även hade kunnat ställa andra krav på de fastighetsbolag som beviljas investeringsstöd. Framförallt lyfter man att fastighetsägare som har fått stöd borde acceptera försörjningsstöd som inkomstkälla för sina hyresgäster.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret ställer sig i stort bakom de kommentarer som har kommit in från stadsbyggnadskontoret och MKB. Det är positivt att investeringsstödet återinförs, men det är inte tillräckligt för att skapa en väl fungerande bostadsmarknad för alla. Malmö stad har, genom att skriva under *The Shift* markerat att en bostad är en social rättighet. Men för att komma tillrätta med de problem som finns på dagens bostadsmarknad, med stora svårigheter för unga och ekonomiskt utsatta att få en egen lägenhet, krävs ett större engagemang från alla aktörer på bostadsmarknaden, inte minst staten.

Stadskontoret är generellt positiv till de föreslagna förändringarna. Detta gäller även de båda förslagen att viga tio procent av de nybyggda lägenheterna till unga och/eller fem procent till socialt utsatta hushåll. Stadskontoret föreslår att båda dessa förslag införs. För att ytterligare underlätta för socialt utsatta i hemlöshet bör det, som MKB föreslår, införas ett krav på att fastighetsbolag som beviljas investeringsstöd accepterar försörjningsstöd som inkomst.

Ett statligt investeringsstöd som i storstäderna riktas till det projekt som kan producera flest lägenheter på en given yta åsidosätter många av de mål som Malmö stad har. Malmö har ambitioner att bygga staden hel och att bygga en inte bara tät utan även grön stad. Utan krav på kvalité, lägenheternas utformning eller utomhusmiljö finns det risk för att projekt som beviljas investeringsstöd går emot de ambitioner Malmö stad har för stadens utveckling. För en stad med höga ambitioner på ekologisk hållbarhet är det också beklagligt att beviljat stöd för till exempel solceller skulle räknas av från ett beviljat investeringsstöd, som MKB påpekar. Detta gör att incitament för att bygga långsiktigt hållbart kan komma att motarbetas av investeringsstödet. Stödets utformning ger också en fördel till stora byggaktörer då dessa bättre kan hantera de ekonomiska risker som osäkerheten i ett rangordningsförfarande med begränsade resurser innebär. Det finns också en del oklarheter runt överklagandeprocessen och vilka sanktioner en fastighetsägare som frångår reglerna kan möta. Detta bör ses över och tydliggöras i förordningen.

Stadskontoret är även positiv till att, som MKB föreslår, införa ett undantag från grundregeln att det projekt med flest lägenheter ska prioriteras om en aktör kan visa på ett behov av större lägenheter. En sådan ”ventil” är motiverad då det finns en risk att större lägenheter väljs bort om de projekt med ett stort antal lägenheter premieras. Detta vore problematiskt då det finns ett behov av alla sorters lägenheter i Malmö, inte minst sådana stora nog för att husera barnfamiljer. Även om små hushåll förväntas fortsätta vara den vanligaste typen av hushåll i Malmö framöver förväntas andelen stora hushåll öka i Malmö fram tills 2029. Detta enligt *Malmö stads befolkningsprognos 2019–2029*.

Ansvariga

Pehr Andersson Näringslivsdirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör