



Datum
2020-10-13
Adress

Yttrande

Diarienummer
SBN-2020-857

Till
Kommunstyrelsen

Remiss från Finansdepartementet - Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror, STK-2020-1226

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Stadskontoret har till Stadsbyggnadsnämnden översänt remiss från Finansdepartementet angående Boverkets rapport *Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror*. Boverket föreslår att normhyror för statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande bör räknas om så att 50 procent av förändrade produktionskostnader får genomslag på högsta tillåtna normhyra. Stadsbyggnadsnämnden har inga invändningar mot slutsatsen i rapporten att en årlig omräkning av normhyror bör göras men anser att konsumentprisindex vore en rimligare utgångspunkt för omräkningen än ökade produktionskostnader.

Yttrande

Bakgrund

Hösten 2016 infördes ett statligt investeringsstöd till nya hyresbostäder och bostäder för studerande. Vissa ändringar av investeringsstödet infördes 1 januari 2020 bland annat kring lägenhetsstorlekar och sociala kontrakt. Kopplat till investeringsstödet gäller högsta tillåtna normhyror för att få rätt till stödet.

I den remitterade rapporten redovisar Boverket sitt regeringsuppdrag att analysera och lämna förslag till hur högsta tillåtna nivåer för normhyror, 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.

Yttrande

Stadsbyggnadsnämnden har inga invändningar mot slutsatsen i rapporten att en årlig omräkning av normhyror bör göras för att kompensera för ökade kostnader och inflation.

Nämnden ställer sig dock tveksam till att ökade produktionskostnader som fastställs genom faktorprisindex för flerbostadshus ska ligga till grund för omräkningen. Ett syfte med investeringsstödet är enligt nämndens tolkning att bidra till lägre produktionskostnader. Att då koppla förändringar av normhyrans nivå till ökade produktionskostnader förefaller kunna motverka stödets syfte.

I rapporten resoneras kring andra tänkbara grunder för omräkningen och nämnden anser att konsumentprisindex vore en rimligare utgångspunkt. En sådan konstruktion skulle ligga närmare bostadskonsumentens villkor och förutsättningar snarare än byggaktörernas.

Stadsbyggnadsnämnden vill därtill instämma i Boverkets konstaterande att stödnivåer bör omräknas så att relationen mellan normhyror och stödbelopp är konstant.

Stadsbyggnadsnämnden vill i sammanhanget framföra en generellt negativ syn på stödformen. Den kan visserligen – i avsaknad av en heltäckande nationell bostadspolitik – på kort sikt ge bättre möjligheter att fler hyreslägenheter byggs till lägre hyresnivåer än normal nyproduktion. Men förutsättningarna för bostadsproduktionen och bostadsmarknaden behöver stabilitet och tydliga ramar som är bestående över tid och det är enligt nämndens uppfattning tveksamt om investeringsstöd och liknande subventioner ger varaktiga villkor på bostadsmarknaden. Det kan därtill vara svårt att säkerställa att stödet i slutändan blir till nytta för bostadskonsumenten genom lägre hyressättning. Det bör också i sammanhanget uppmärksammas att en stor andel hushåll på grund av svag ekonomi inte har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad enligt dagens normhyra på 1450 kr / kvm och år.

Stadsbyggnadsnämnden anser att andra stödformer som mer direkt kommer hyresgästerna till dels bör övervägas. En reformering av bostadsbidraget kan vara en sådan åtgärd. Bostadsbidrag får anses vara en relativt träffsäker fördelningspolitisk insats som är viktig för de ekonomiskt svagaste grupperna.

ordförande

.....
[Förnamn Efternamn]

sekreterare

.....
[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]