

Handläggare
Pär Svanberg

Datum
2016-12-11

Diarienummer
4364/2016

Boverket
Stina Jonfjärd
Box 534
371 23 Karlskrona

Remiss

Boverkets föreskrifter och allmänna råd om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande

Hyresgästföreningen Riksförbundet, som beretts tillfälle att yttra sig över rubricerade, får anföra följande.

Föreningen har tidigare avgivit yttrande över Boverkets föreskrifter m.m. gällande det s.k. retroaktiva stödet. Flera av föreningen synpunkter har hörtsammats när det gäller detta stöd. Förordningen resp. förslaget till föreskrifter avseende det nu aktuella stödet överensstämmer till stora delar med det som gäller för det retroaktiva stödet. Föreningen kommenterar därför endast Boverkets förslag till föreskrifter och konsekvensutredning i begränsade delar.

Framför allt vill föreningen kommentera förslaget avseende fastställande av stödbelopp och kontroll av kontroll av överkompensation. Kontrollen av överkompensation är en anpassning till EU:s statsödsregler. Den ska säkerställa att statstöd inte ges till investeringar som ändå kommit till stånd. Förutsättningarna vad gäller stöd till hyresrätter är inte lätt jämförbar med andra typer av verksamheter som kan komma i fråga för stadsstöd.

Syftet med investeringsstödet är att stimulera att det byggs fler hyreslägenheter med rimliga hyror. På vissa orter och i vissa lägen kan stödet bidra till att det överhuvudtaget byggs lägenheter. Stödet gör att kalkylen går ihop. I andra fall kan de handla om att stödet gör att det är möjligt att sätta en lägre hyra än vad som skulle vara fallet utan stöd. Detta är en viktig målsättning med stödet, eftersom de hyror som sätts i nyproduktionen idag ofta är mycket höga. Om bostadsbyggandet ska öka för att möta efterfrågan måste fler hyresbostäder kunna erbjudas till lägre hyresnivåer än vad som är fallet idag.

Föreningen kan med tillfredsställelse notera att Boverket ändrat hyresbegreppet i föreskrifterna så att intäkterna i investeringskalkylen består av värdet av *avtalad hyra* i stället för *normhyra* under byggnadens livslängd. Precis som vi påpekat ska inte normhyran uppfattas som den hyra som ska gälla i varje projekt. Normhyran är ett tak som inte får överstigas om stöd ska beviljas.

Normhyresnivåerna kan på många orter och i olika lägen framstå som relativt höga i förhållande till både inkomster och efterfrågan på orten. Det kan och bör därför inte uteslutas att parterna i olika projekt kan komma överens om en lägre hyresnivå än den högsta tillåtna. Detta måste få påverka investeringskalkylen. Vid beräkningen av eventuell överkompensation måste därför den mellan parterna faktiskt avtalade hyran användas.

Man skulle t.o.m. kunna säga att en förhandling och överenskommelse om en rimlig presumtionshyra utifrån en investeringskalkyl där stödet ingår i sig är en försäkring om att överkompensation ej uppstår. Hyran bör ju sättas så att projektet, med hänsyn tagen till att projektet erhåller fullt stöd enligt förordningens villkor, ger en rimlig avkastning men också att detta kan uppnås med så låg hyra som möjligt. Någon överkompensation uppträder per definition inte om hyran sätts på detta sätt utan i stället tillförs den lokala hyresmarknaden bostäder med en lägre hyresnivå än den högsta tillåtna normhyran. Detta måste anses vara ett effektivt sätt att utnyttja det statliga stödet för att tillhandahålla hyresbostäder med rimliga hyror.

Utöver detta vill föreningen, liksom i tidigare yttrande, framhålla att det är svårt att i enkla schabloner fånga upp de lokala förutsättningarna och förutsättningarna i varje enskilt projekt. Den redovisade metoden/investeringskalkylen och dess schabloner för att bedöma stödet måste därför kunna anpassas till olika relevanta förutsättningar i varje enskilt projekt.

Hyresgästföreningen tillstyrkte i tidigare yttrande i allt väsentligt regionindelningen och de kommuner som anses ingå i respektive region. Eftersom denna indelning blir ganska grov kan inte alla lokala förhållanden fångas in. Föreningen uppmärksammade därför särskilt den stadsomvandling som sker på grund av den statliga gruvdriften i Kiruna/Malmberget. Ett sätt att mildra effekten av stadsomvandlingen och få en mer acceptabel hyresnivå på dessa orter skulle kunna vara att ge länsstyrelsen möjlighet att bevilja det högre stödbeloppet, 6 600 kr/kvm (men självklart bibehållen normhyresnivå), för projekt i Kiruna och Gällivare. Ett högre stödbelopp skulle påverka investeringskalkylen, leda till lägre hyresnivåer i nyproduktionen och därmed mildra de negativa effekterna av stadsomvandlingen. Föreningen har, tillsammans med Gällivare och Kiruna kommuner, tillskrivit näringsministern och bostadsministern med en sådan begäran. Skrivelsen biläggs detta yttrande.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN
Riksförbundet

Marie Linder
Förbundsordförande

Pär Svanberg

2016 11 28

Till
Näringsminister Mikael Damberg
Bostadsminister Peter Ericsson
Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Stadsomvandlingen och investeringsstödet

Stadsomvandlingen till följd av gruvdriften i Kiruna och Gällivare/Malmberget är i full gång. Detta innebär stora utmaningar för alla boende, fastighetsägare och kommunerna. Inom Näringsdepartementets domäner är stadsomvandlingen ett ansvar genom gruvnäringens stora betydelse, av det skälet att LKAB är ett helägt statligt bolag och att departementet har ansvar för bostadspolitik.

Regeringen har infört statligt stöd för att tillhandahålla hyresbostäder och bostäder för studerande, vilket är mycket positivt. Förordningen om retroaktivt stöd är nu på plats tillsammans med föreskrifter från Boverket. Förordningen med det framåtsyftande stödet träder i kraft 1 januari 2017. Det finns därmed tid att göra justeringar i de föreskrifter som ska gälla för detta stöd.

Vi som verkar i de kommuner som berörs av stadsomvandlingen till följd av gruvdriften vill med detta brev uppmärksamma departementet på de särskilda utmaningar för hyresbostadsmarknaden som detta innebär. Här föreligger en helt unik situation när under några få år ett äldre bostadsbestånd ska rivas och fullt ut ersättas med nyproduktion. Detta höjer hela hyresnivån på orten på ett extremt sätt. T.ex. ligger normhyran på 902 kr/kvm för 1 846 lägenheter i bostadsbolaget TOP i Gällivare/Malmberget. 65 lägenheter har en presumtionshyra på 1 516 kr/kvm. I Kiruna är den genomsnittliga hyresnivån något högre och även här ligger hyrorna i nyproduktion över 1 500 kr/kvm. När rivna hyresbostäder successivt ersätts med nybyggda lägenheter kommer den allmänna hyresnivån bli så hög att många hushåll inte har råd att efterfråga dessa. Det är därför viktigt att goda förutsättningarna för en hyresmarknad med rimliga hyresnivåer och helst flera olika aktörer skapas.

Även om våra kommuner erbjuder gynnsamma mark- och exploateringsvillkor är produktionskostnaderna höga till följd av de särskilda förutsättningar som råder. Ett sätt att mildra effekten av stadsomvandlingen och få en mer acceptabel hyresnivå på dessa orter skulle kunna vara att ge länsstyrelsen möjlighet att bevilja det högre stödbeloppet, 6 600 kr/kvm i stället för 3 800 kr/kvm, för projekt i Kiruna och Gällivare. Ett högre stödbelopp skulle påverka investeringskalkylen, leda till lägre hyresnivåer i nyproduktionen och

därmed skapa förutsättningar för en hyresmarknad som kan erbjuda bostäder till alla typer av hushåll.

Situationen vad gäller bostadsförsörjningen i Kiruna och Gällivare/Malmberget är helt unik, vilket kan kräva särskilda åtgärder. Staten har just nu ett utmärkt tillfälle att på ett enkelt och inte särskilt kostsamt sätt underlätta stadsomvandlingen och bostadsförsörjningen på dessa orter. Detta genom att tillåta länsstyrelsen att bevilja samma stödnivå i dessa kommuner som i Stockholmsområdet. Genom att i investeringskalkylen ta hänsyn till ett större stöd och anpassa hyresnivån till detta kan gapet mellan äldre bestånd och nyproduktion minska. Detta är av central betydelse eftersom bostadsmarknaden med nödvändighet blir konstlad när på kort tid hela det äldre beståndet ska ersättas med nya bostäder. Den speciella marknadssituationen, med få byggnadsföretag och en alltför liten konkurrens, innebär också en risk för högre produktionskostnader än normalt även om kommunerna erbjuder gynnsamma mark- och expolateringsvillkor.

Vi som undertecknar har ett gemensamt intresse av att stadsomvandlingen till följd av gruvdriften kan ske på ett sätt som skapar en hyresmarknad med rimliga hyresnivåer och flera aktörer. Ett investeringsstöd som tar hänsyn till den speciella situation som skapas till följd av gruvdriften skulle vara ett verksamt verktyg för detta. Vi uppmanar därför näringsdepartementet att skyndsamt ta nödvändiga initiativ för att reglerna för investeringsstödet ska medge den högre stödnivån i Kiruna och Gällivare kommuner. Självklart bistår vi gärna med ytterligare information om så önskas.

Med vänlig hälsning!

Dag som ovan

Kristina Zakrisson
Kommunstyrelsens ordförande

Kiruna kommun

Jeanette Wäppling
Kommunstyrelsens
ordförande
Gällivare kommun

Lars Alriksson
Kommunstyrelsens vice ordförande
Gällivare Kommun

Marie Linder
Ordförande
Hyresgästföreningen
Riksförbundet