

Handläggare  
Juhlin Henrik (SBF)

Datum  
2015-09-30

Diarienummer  
KSN-2015-1507

Kommunstyrelsen

## Yttrande över Näringsdepartementets promemoria: Investeringsstöd för anordnande av nya bostäder och bostäder för studerande (Ds 2015:35)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

**att** besvara regeringens remiss om ”Inrättandet av investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder och bostäder för studenter” enligt **bilaga**.

### Ärendet

Regeringen föreslår ett införande av investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder och bostäder för studerande. Investeringsstöd kan även lämnas för bostäder som anordnas i syfte att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer som befinner sig i social utsatthet genom så kallade övergångskontrakt. Stödet riktar sig främst till kommuner och regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist samt högskoleorter. Bostäder i ny- och ombyggnation omfattas av stödet.

Stödet lämnas till fastighetsägare och tomträttshavare och stödets storlek varierar beroende på var i landet projektet genomförs samt lägenhetens storlek. För ytor upp till 35 kvm BRA per lägenhet ges stöd om 5300 kr per kvadratmeter i Stockholmsregionen dit Uppsala ingår. Lägenhetsytor över 35 kvm till 70 kvm ges ett reducerat stödbelopp med 50 procent.

Förslaget syftar även till att främja hållbart byggande och stöd får lämnas till projekt med låg energianvändning motsvarande 80 procent av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) om byggnaders specifika energianvändning. Projekt med än bättre energiprestanda än detta får ett förhöjt stöd.

I förslaget skall investeringsstödet främja kostnadseffektivt byggande och ekonomiskt överkomliga bostäder. Det innebär bland annat att hyrestak föreslås. För Uppsalas del får

årshyran vid tillträdet inte överstiga en årshyra på 1450 kr kvm BRA. Ett villkor för utbetalning av stöd är att avtal om presumtionshyra finns upprättat som stäcker sig 15 år fram i tiden, under vilken hyran inte får prövas i hyresnämnden. Hyran kommer däremot följa höjningar i nivå med den lokala hyresutvecklingen.

Intentionen är att hushåll med låga eller genomsnittliga inkomster ska kunna tillgå dessa bostäder. Fastighetsägarna får inte tillämpa schablonmässiga inkomstkrav på de bostadssökande. I förslaget ska krav istället vara "tillräckligt kvar att leva på" efter att hyran är betald. Alla lägenheter som byggts med hjälp av stödet ska förmedlas genom en kommunal bostadsförmedling eller i samarbete med kommunen, som får bestämma vilka förmedlingsprinciper man vill använda sig av. Länsstyrelsen föreslås vara kontroll- och beslutsinstans för investeringsstödet.

### *Föredragning*

Uppsala kommun har en av landets högsta byggtakter. Trots det når inte utbudet den efterfrågan som finns på marknaden. Ambitionen är att möjliggöra för byggandet av 3000 bostäder om året. Det kräver ett fortsatt arbete med att göra marknaden än mer tillgänglig för fler aktörer samt ta bort risk för igångsättande av byggprojekt. Hyresrätten är den upplåtelseform som har starkast efterfrågan och efterfrågas av flest målgrupper, exempelvis studenter och unga vuxna. För att göra det enklare och mer rättvist att söka bostad i Uppsala beslutade kommunfullmäktige under 2015 att inrätta en bostadsförmedling. Beslutet om att inrätta en bostadsförmedling ligger i linje med hur regeringen villkorar att de nya bostäderna som blir resultatet av stödet ska förmedlas. Detta gör att Uppsala är en god arena för marknads aktörer att söka investeringsstöd för sina projekt.

Uppsala kommun är positiva till förslaget om investeringsstöd. Det är viktigt att fler personer har möjlighet att efterfråga bostäder och att de som står utanför bostadsmarknaden snabbt kan ta sig in eller tillbaka. Ett hållbart byggande, hållbara bostäder och boendemiljöer är högt prioriterade områden för Uppsala kommun jämte en ökad byggtakt och breddat utbud med kvalitet.

Uppsala kommun ser positivt på ett stöd för ökad energieffektivitet. Vår uppfattning är att det, med hållbara konstruktionslösningar och nyttjande av förnybara energikällor, går att bygga näranoll- eller plusenergibyggnader. Något som säkerställer långsiktigt låga driftkostnader, vilket kan komma att säkra boendekostnader på en rimlig nivå. Vi ser detta som en möjlighet att åstadkomma den klimatsmarta staden och att göra den tillgänglig för flera. Uppsala kommun efterfrågar ett förtydligande om hur stöd för ökad energieffektivisering kan samspela med gestaltningsmässiga kvalitéer i stadsbyggandet.

En av de viktigaste frågorna för Uppsala kommun är ökad byggtakt för att möta de behov som kommunen står inför. Därför önskas ett förtydligande på hur investeringsstödet hyresreglering kan komma att påverka och bidra till byggtakten. Den erfarenhet som kommunen erhållit genom att öka antalet byggherrar de senaste fem åren från 7 till 52 är att förutsägbarheten är viktig för marknads aktörer. Därför anser kommunen att det är viktigt att regelverket kring hyresregleringen tydliggörs. Beroende på om hyran beräknas utifrån

BOA eller BRA ges olika hyresnivåer. Vidare behöver regelverket fastställa huruvida stöd ges för boendeyta eller om även lokalytor inkluderas. Ett tydliggörande behövs kring hur övergången från presumtionshyra till brukshyra kan komma att se ut.

I regeringens förslag nämns skälig inkomst som krav på hyresgäst. Uppsala kommun önskar förtydligande vad detta innebär då begreppet lämnar öppet för egen tolkning. En möjlig väg för att öppna upp bostadsmarknaden för fler målgrupper vore att möjliggöra för hyresgästen att själv prioritera hur stor del av inkomsten den vill använda till bostadskonsumtion.

Uppsala kommun nådde under förra året en bostadsproduktion om 2200 påbörjade bostäder. Målet att minst 30 procent är hyresrätter överträffades med 12 procent. Kommunen är positiv till införandet av investeringsstödet och ser att Uppsala kan vara en motor för nya projekt kopplat till regeringens satsningar inom bostadsområdet.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Föreligger inga ekonomiska konsekvenser i detta förslag.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Christoffer Nilsson  
Chef för kommunledningskontoret

Handläggare  
Henrik Juhlin (SBF)

Datum  
2015-09-30

Diarienummer  
KSN-2015-1507

Näringsdepartementet

## **Svar på remiss ”Inrättandet av investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder och bostäder för studenter” (Ds 2015:35).**

### *Utgångspunkt för yttrande*

Regeringen föreslår ett införande av investeringsstöd för anordnande av nya hyresbostäder och bostäder för studerande. Investeringsstöd kan även lämnas för bostäder som anordnas i syfte att underlätta ett inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer som befinner sig i social utsatthet genom så kallade övergångskontrakt. Stödet riktar sig främst till kommuner och regioner med befolkningstillväxt och bostadsbrist samt högskoleorter. Bostäder i ny- och ombyggnation omfattas av stödet.

Stödet lämnas till fastighetsägare och tomträttshavare och stödets storlek varierar beroende på var i landet projektet genomförs samt lägenhetens storlek. För ytor upp till 35 kvm BRA per lägenhet ges stöd om 5300 kr per kvadratmeter i Stockholmsregionen dit Uppsala ingår. Lägenhetsytor över 35 kvm till 70 kvm ges ett reducerat stödbelopp med 50 procent.

Förslaget syftar även till att främja hållbart byggande och stöd får lämnas till projekt med låg energianvändning motsvarande 80 procent av Boverkets byggregler (BFS 2011:6) om byggnaders specifika energianvändning. Projekt med än bättre energiprestanda än detta får ett förhöjt stöd.

I förslaget skall investeringsstödet främja kostnadseffektivt byggande och ekonomiskt överkomliga bostäder. Det innebär bland annat att hyrestak föreslås. För Uppsalas del får årshyran vid tillträdet inte överstiga en årshyra på 1450 kr kvm BRA. Ett villkor för utbetalning av stöd är att avtal om presumtionshyra finns upprättat som stäcker sig 15 år fram i tiden, under vilken hyran inte får prövas i hyresnämnden. Hyran kommer däremot följa höjningar i nivå med den lokala hyresutvecklingen.

Intentionen är att hushåll med låga eller genomsnittliga inkomster ska kunna tillgå dessa bostäder. Fastighetsägarna får inte tillämpa schablonmässiga inkomstkrav på de

bostadssökande. I förslaget ska krav istället vara "tillräckligt kvar att leva på" efter att hyran är betald. Alla lägenheter som byggts med hjälp av stödet ska förmedlas genom en kommunal bostadsförmedling eller i samarbete med kommunen, som får bestämma vilka förmedlingsprinciper man vill använda sig av. Länsstyrelsen föreslås vara kontroll- och beslutsinstans för investeringsstödet.

### *Synpunkter*

Uppsala kommun har en av landets högsta byggtakter. Trots det når inte utbudet den efterfrågan som finns på marknaden. Ambitionen är att möjliggöra för byggandet av 3000 bostäder om året. Det kräver ett fortsatt arbete med att göra marknaden än mer tillgänglig för fler aktörer samt ta bort risk för igångsättande av byggprojekt. Hyresrätten är den upplåtelseform som har starkast efterfrågan och efterfrågas av flest målgrupper, exempelvis studenter och unga vuxna. För att göra det enklare och mer rättvist att söka bostad i Uppsala beslutade kommunfullmäktige under 2015 att inrätta en bostadsförmedling. Beslutet om att inrätta en bostadsförmedling ligger i linje med hur regeringen villkorar att de nya bostäderna som blir resultatet av stödet ska förmedlas. Detta gör att Uppsala är en god arena för marknadens aktörer att söka investeringsstöd för sina projekt.

Uppsala kommun är positiva till förslaget om investeringsstöd. Det är viktigt att fler personer har möjlighet att efterfråga bostäder och att de som står utanför bostadsmarknaden snabbt kan ta sig in eller tillbaka. Ett hållbart byggande, hållbara bostäder och boendemiljöer är högt prioriterade områden för Uppsala kommun jämte en ökad byggtakt och breddat utbud med kvalitet.

Uppsala kommun ser positivt på ett stöd för ökad energieffektivitet. Vår uppfattning är att det, med hållbara konstruktionslösningar och nyttjande av förnybara energikällor, går att bygga näranoll- eller plusenergibyggnader. Något som säkerställer långsiktigt låga driftkostnader, vilket kan komma att säkra boendekostnader på en rimlig nivå. Vi ser detta som en möjlighet att åstadkomma den klimatsmarta staden och att göra den tillgänglig för flera. Uppsala kommun efterfrågar ett förtydligande om hur stöd för ökad energieffektivisering kan samspela med gestaltningsmässiga kvalitéer i stadsbyggandet.

En av de viktigaste frågorna för Uppsala kommun är ökad byggtakt för att möta de behov som kommunen står inför. Därför önskas ett förtydligande på hur investeringsstödet hyresreglering kan komma att påverka och bidra till byggtakten. Den erfarenhet som kommunen erhållit genom att öka antalet byggherrar de senaste fem åren från 7 till 52 är att förutsägbarheten är viktig för marknadens aktörer. Därför anser kommunen att det är viktigt att regelverket kring hyresregleringen tydliggörs. Beroende på om hyran beräknas utifrån BOA eller BRA ges olika hyresnivåer. Vidare behöver regelverket fastställa huruvida stöd ges

Kommunstyrelsen

Marlene Burwick  
Ordförande

Ingela Persson  
Sekreterare