

PM Rotel III (Dnr KS 2019/1182)

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

Remiss från Finansdepartementet

Remisstid den 23 september 2019

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I promemorian, som inkommit till Stockholms stad för yttrande, lämnas förslag till ändringar i Förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Ändringarna syftar till att göra investeringsstödet effektivare och mer ändamålsenligt för byggande av hyresrätter i hela landet. Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2020.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden har svarat med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret konstaterar att det är begränsat antal bostadsprojekt inom kommunens gränser som varit aktuella för investeringsstödet. Men de förändringar som infördes i maj 2018, med avseende på tillåten normhyra, har inneburit att fler projekt kunnat söka och också beviljats stödet, vilket var positivt. Stadsledningskontoret anser att förslaget att projektet ska påbörjas inom en viss tid är bra. Att påbörja projektet inom ett år kan dock vara svårt i situationer där bygghandlingsprojektering och markarbeten inför gjutning av bottenplatta är komplicerade. Det är därför av stor vikt att förståelse visas för de komplexa omständigheter som kan råda vid byggande i en storstadskommun som Stockholm, så att undantag från kravet kan göras, i motiverade fall, i enlighet med intentionerna i förslaget.

Exploateringskontoret bedömer att det statliga investeringsstödet endast kommer att omfatta en marginell del av den nyproduktion som planeras inom Stockholms stad. Mest sannolikt kommer ytterst få projekt vara berättigade stöd utifrån kravet att normhyran per kvadratmeter i Stockholmsregionen inte får överstiga 1 550 kronor per år. Det är endast i mycket perifera lägen som den angivna hyresnivån är

tillämplig. Exploateringskontoret saknar således en tydlig idé om hur de föreslagna ändringarna ska bidra till att göra investeringsstödet mer tillämbart i storstadsregionerna.

Mina synpunkter

Det statliga investeringsstödet för studentbostäder och hyresrätter har hittills varit svårt att använda i Stockholm. För de kommunala bostadsbolagen har det hittills bara kunnat användas i två projekt. I Stockholms stad är nyproduktion särskilt dyrt och det har varit svårt att nå ner till stödets krav på normhyror. Jag kan konstatera att det för närvarande inte är möjligt att söka nya investeringsstöd för hyresbostäder och studentbostäder. I det fall ett kommande stöd utformas så att det är möjligt att använda i Stockholms stad så kommer våra bostadsbolag självklart att söka stödet.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 12 september 2019

DENNIS WEDIN

Bilaga

Remissen Förslag till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård, Olle Burell, Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (alla S) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Att delvis godkänna förslaget i promemorian.
2. Att därutöver anföra följande

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder. Att Stockholm växer är ett kvitto på stadens attraktivitet och att människor vill bo och verka här. Men det skapar också utmaningar. Stockholm har brist på bostäder, kontor, infrastruktur, förskolor och skolor samt idrottslokaler. Bostadsbristen utgör en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet liksom Stockholms tillväxt. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med lägre hyror måste vara en av Stockholms viktigaste prioriteringar. Då krävs resurser, planering och beslutsvilja.

Den förra mandatperioden kom vi en bra bit på väg, vi vände trenden och fick fart på byggandet av bostäder, förskolor och skolor, idrottsplatser och kontor. Men sedan valet har byggandet avstannat och de planer som fanns har i många fall stoppats. Stockholmarna ser nu ut att gå mot fyra förlorade år, med förvärrad bostadsbrist, minskad möjlighet för vanligt folk att få en lägenhet via Bostadsförmedlingen och fler otrygga andrahandskontrakt för studenter

som inte kan få tag i en studentlägenhet. År 2015 markanvisade vi 2 585 bostäder till allmännyttan. I år har de blågröna hittills markanvisat 355 bostäder till allmännyttan. Det får stora effekter för vanligt folk.

Det är glädjande att den socialdemokratiskt ledda regeringen nu fortsätter att satsa på investeringsstödet. Vi har markanvisat ca 4 000 bostäder i så kallade Stockholmshus som är hållbara, välritade och välbyggda hyresrätter som kan byggas snabbt, effektivt och till lägre byggkostnader. Tack vare investeringsstödet har hyrorna i Stockholmshusen kunnat pressas ytterligare.

Det finns dock några delar av förslaget som vi är kritiska mot. Stöden föreslås förändras genom att de bostadsprojekt i storstadsregionerna som har flest lägenheter per bostadsarea ska prioriteras. Det innebär att ett projekt som innehåller fler bostäder på en given yta har företräde framför projekt med färre bostäder. Detta kommer att leda till flera negativa effekter.

Den föreslagna prioriteringsgrunden kommer att pressa ner lägenhetsstorlekarna. Att bygga så små lägenheter som möjligt är inte eftersträvänsvärt. För att få en kvalitativ etta med kök behövs 35 kvadratmeter, det framgår av Boverkets byggregler om att göra bostadens utformning lämplig för sitt ändamål. I en ny bostad ska det alltid finnas utrymmen för funktioner som sömn och vila, matlagning, måltider, personhygien, daglig samvaro och förvaring. Dagens bostadsbyggande måste hålla rätt kvalitet, det är fel att bygga dåliga bostäder på grund av att enda fokus är att bygga så litet som möjligt.

I Stockholm behövs bostäder för många olika grupper. Det är inte bara unga som ska flytta hemifrån eller studenter som ska flytta till sin studieort, det är även lärare och sjuksköterskor som ska flytta till arbete. Behovet skiftar mellan olika regioner och i Stockholm är det brist även på större lägenheter. Förslaget, i nuvarande utformning, riskerar att förvärra trångboddhet bland exempelvis barnfamiljer. Det är därför för ensidigt att bara ge stöd till minsta möjliga lägenheter, bostadsbristen är mer mångfacetterad än så.

Funktionsblandning skapar levande och trygga miljöer där människor möts och rör sig under stora delar av dygnet. Lokaler i bottenvåningar gynnar stadslivet och den lokala sammanhållningen och det skapar goda förutsättningar för näringslivet. Den föreslagna prioriteringsordningen kommer dock att leda till färre lokaler i bottenvåningarna och blir istället ett hinder för trygga stadsmiljöer.

En annan del av stödet som vi är kritiska mot handlar om normhyran, som är alltför låg för Stockholm. Vi har högre produktionskostnader och högre markpriser än resten av landet. I promemorian föreslås åtgärder för att öka utbetalningen av investeringsstödet till storstäderna, dessa åtgärder kommer dock inte få någon effekt eftersom anledningen är att normhyran är för låg. Det är därför mindre pengar delats ut i storstäderna jämfört med resten av landet. Hyresnivån bör dessutom indexeras eller ses över årligen för att gå i takt med den generella kostnadsutvecklingen.

Den tredje och sista punkten vi vill framföra handlar om förmedlingen av lägenheterna. Förslaget i promemorian innebär att erbjudande om förmedling inte behöver lämnas för bostadsprojekt avsedda för anordnande av kooperativ hyresrätt eller bostäder för studerande. Det bör vara ett krav att mottagaren av stödet förbinder sig att låta bostäderna i de hus som byggs med stöd av bidraget förmedlas genom överenskommelse med den kommunala eller regionala bostadsförmedlingen eller, om en sådan saknas, på annat sätt se till att bostäderna förmedlas genom ett öppet och transparent kösystem, eller åtminstone enligt öppna och transparenta principer. Annars riskeras legitimiteten för stödet om det finns misstanke om att bostäder kan lämnas till nära och kära istället för till vanligt folk som söker bostad genom den lokala bostadsförmedlingen.

Vi vill slutligen nämna att den interna processen för hanteringen av denna remiss har varit under all kritik. Promemorian har av den blågröna majoriteten i Stockholm stad endast remitterats till stadsledningskontoret och exploateringskontoret. Det innebär att några av Sveriges största bostadsbolag alltså inte har getts möjlighet att på ett transparent sätt inkomma med synpunkter på remissen, och inte deras moderbolag heller. Inte heller

stadsbyggnadskontorets synpunkter har tagits med i stadens process. Vad som också är anmärkningsvärt i hur denna remiss har hanterats av majoriteten är att internremitteringen skötts på ett sådant sätt att inga nämnder eller styrelser haft möjlighet att behandla sin förvaltnings eller bolags förslag till remissvar.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Stockholms stad lider av en akut bostadsbrist, trots att byggtakten legat på historiskt höga nivåer under de senaste åren. Bristen på bostäder drabbar unga vuxna särskilt hårt, liksom låginkomsttagare, personer med otrygga anställningar och personer som av olika anledningar befinner sig i en särskilt utsatt situation. Även medelinkomsttagare möter stora svårigheter att hitta bostad efter en separation och företag har svårt att rekrytera på grund av bostadsbristen.

Således välkomnar jag förbättringar som gör att staten tar större ansvar för att kommunerna ska kunna bygga hyresrätter, även om det remitterade förslaget i sig tyvärr är otillräckligt. I vissa delar kan stödet ge oönskade effekter, exempelvis kan prioriteringen av projekt som ger flest bostäder på en given yta gå emot strävan mot flerfunktionella miljöer och levande bottenvåningar i storstäderna. Vidare bör förmedling av lägenheterna främst göras av bostadsförmedlingen, där sådan finns, för att garantera ett öppet och transparent system. Möjligheter för fastighetsägare att själva förmedla lägenheter kan finnas i undantagsfall, exempelvis för kooperativa hyresrätter som förmedlas via en särskild kö i föreningen.

För att på ett mer genomgripande sätt öka antalet hyresrätter med överkomliga hyror krävs förutom statliga investeringsstöd även mer strukturella reformer, som en neutral beskattning av upplåtelseformerna eftersom hyresrätten idag är ekonomiskt missgynnad jämfört med det ägda boendet, statliga topplån för att upprätthålla byggandet över konjunkturcykeln, stöd till upprustning och energieffektivisering för att kunna renovera miljonprogrammet utan kraftiga hyreshöjningar samt hårdare krav på kommunerna att leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar och bygga bostäder till alla delar av befolkningen.

Det måste också säkerställas att stödet kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra genom att ställa krav på presumering dvs. att hyran i projekt som berättigar till statligt investeringsstöd ska sättas enligt reglerna i 55 c § i hyreslagen, kapitel 12 Jordabalken. Det innebär att hyran förhandlas med Hyresgästföreningen utifrån en nyproduktionskalkyl snarare än lägenhetens bruksvärde. På detta sätt kan hyresgästerna få en lägre hyra än vad som annars hade varit fallet.

En brasklapp är givetvis att de föreslagna förbättringarna direkt kommer att motverkas om regeringen inför marknadshyror i nyproduktionen.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av Karin Wanngård, Olle Burell och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande beslutades i september 2016 och det blev möjligt att ansöka om investeringsstöd i november 2016. Investeringsstödet syftar till att öka byggandet samt att göra det lönsamt att bygga hyresbostäder till en relativt lägre hyra i lägen där det annars inte är lönsamt att bygga, trots behovet av bostäder.

I maj 2018 infördes vissa förändringar i förordningen som innebar något ökad stödnivå och tillåten normhyra. Det infördes också en så kallad påbyggnadsbonus, som avser påbyggnader på befintliga byggnader.

I den remitterade promemorian lämnas förslag till nya ändringar i förordningen. Ändringarna syftar till att göra investeringsstödet effektivare och mer ändamålsenligt för byggande av hyresrätter i hela landet.

Ett förslag är att bostadsprojekt som beviljas investeringsstöd ska påbörjas inom ett år från det att stödet har beviljats. Förslaget förväntas leda till bättre prognoser avseende tid för färdigställande och därmed när medlen ska betalas ut. I förordningen finns redan ett krav om två år från påbörjande till färdigställande. Enligt förslaget bör det finnas möjlighet att besluta om undantag från kravet om det finns objektiva omständigheter till varför projektet inte kunnat påbörjas enligt plan.

Det totala beloppet som budgeterats för investeringsbidraget ska enligt förslaget delas upp i två potter, en för storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö, och en för övriga landet. På så sätt ska ett bättre riktat och effektivare stöd uppnås.

För storstadsregionerna föreslås de totala medel som avsatts för ett år delas upp på flera ansökningsomgångar. De ansökningar som är färdigberedda och uppfyller grundvillkoren för stöd ska rangordnas och prioriteras utifrån antalet lägenheter per given yta. Ansökningar om investeringsstöd som avser projekt i någon av de tre storstadsregionerna föreslås beredas av berörda länsstyrelser och beslut ska fattas av Boverket.

I promemorian lämnas också två förslag som syftar till att underlätta för fler människor att etablera sig på bostadsmarknaden. Promemorian tar inte ställning till vilket av eller om båda förslagen ska genomföras.

Det första förslaget gäller endast de tre storstadsregionerna. Enligt detta förslag ska mottagaren av investeringsstödet vid den initiala uthyrningen avsätta minst tio procent av de nybyggda bostäderna, eller motsvarande antal bostäder i befintligt bestånd, till personer under 27 år. Hur förmedlingen genomförts ska redovisas vid ansökan om utbetalning.

Det andra förslaget är att fem procent av lägenheterna i projektet, eller motsvarande antal bostäder i befintligt bestånd, ska erbjudas kommunen att hyra i syfte att underlätta inträde på den ordinarie bostadsmarknaden för personer i en socialt utsatt situation som behöver en boendeinsats beslutad med stöd av 4 kap. 1 eller 2 § socialtjänstlagen (2001:453).

Vissa ändringar avseende beräkningen av stödets storlek föreslås också, samt att Boverkets beslut om stöd respektive utbetalningsbeslut ska kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Ändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2020.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och exploateringsnämnden. Exploateringsnämnden har inkommit med ett kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 augusti 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stads långsiktiga mål är att 140 000 bostäder ska byggas 2010-2030. Åren 2019-2025 är målet att 70 000 bostäder ska byggas. Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga. En balans mellan hyresrätter och bostadsrätter ska eftersträvas. Enligt kommunfullmäktiges budget ska också bostadsexploateringsprojekten pröva en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri

Staden håller en hög takt i byggandet av hyresrätter. Bostadsförsörjningen för unga vuxna och andra grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden har särskilt fokus. Stadsledningskontoret ser positivt på initiativ som syftar till att underlätta för dessa grupper på bostadsmarknaden.

Stadsledningskontoret konstaterar att det, på grund av rådande produktionskostnader och därmed hyresnivåer, är ett begränsat antal bostadsprojekt inom kommunens gränser som varit aktuella för investeringsstödet. Men de förändringar som infördes i maj 2018, med avseende på tillåten normhyra, har inneburit att fler projekt kunnat söka och också beviljats stödet, vilket var positivt. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att det för närvarande, efter beslut av riksdag och regering, inte är möjligt att söka nya investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande.

Stadsledningskontoret har följande synpunkter på de förslag till ändringar i Förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande som lämnas i den remitterade promemorian.

Stadsledningskontoret anser att förslaget att projektet ska påbörjas inom en viss tid är bra. Det sätter press på stödmottagaren samtidigt som det kan ge en bättre prognossäkerhet. Att påbörja projektet inom ett år kan dock vara svårt i situationer där bygghandlingsprojektering och markarbeten inför gjutning av bottenplatta är komplicerade. Stadsledningskontoret anser därför att det är av stor vikt att förståelse visas för de komplexa omständigheter som kan råda vid byggande i en storstadskommun som Stockholm, så att undantag från kravet kan göras, i motiverade fall, i enlighet med intentionerna i förslaget. Stadsledningskontoret konstaterar att även kravet om två år från påbörjande till färdigställande kan vara svårt att hålla, särskilt vid större projekt.

Stadsledningskontoret anser att förslaget att dela upp tilldelningsförfarandet på flera ansökningsomgångar per år kan bidra till minskade ledtider och en effektivare process. Men det kan också innebära en osäkerhetsfaktor för de sökande när det gäller om det kommer finnas medel kvar att söka i alla omgångar. Ur det perspektivet är en ansökningsomgång per år att föredra.

Stadsledningskontoret har inget att anföra kring huruvida en viss andel av bostäderna ska avsättas för ungdomar och/eller personer i en socialt utsatt situation, men ser positivt på förslaget att de avsatta bostäderna inte behöver finnas just i det planerade projektet, utan också i stödmottagarens befintliga bestånd.

Inga ändringar kring tillåten normhyra finns i förslaget. Stadsledningskontoret konstaterar att förordningen i dagsläget innehåller fasta belopp. Stadsledningskontoret anser att dessa borde indexeras för att följa med kostnadsutvecklingen, exempelvis med hjälp av faktorprisindex.

Inga förändringar föreslås heller kring den så kallade påbyggnadsbonusen. Stadsledningskontoret anser ändå att vissa justeringar i dessa regler bör göras för att denna möjlighet till investeringsbidrag ska få genomslag. Kravet om fem nya bostäder per våningsplan bör slopas, då det i många fall inte är kostnadseffektivt. Det är betydligt mer kostnadseffektivt att applicera samma planlösning som på underliggande våningsplan, vilket i punkthus oftast är upp till fyra lägenheter. Kravet på energiprestanda bör därtill endast avse påbyggnaden, och inte hela byggnaden, inklusive befintliga lägenheter.

Stadsledningskontoret föreslår att remissen anses besvarad vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret

Exploateringskontorets kontorsyttrande daterat den 4 september 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontorets bedömning, alltså, är att det statliga investeringsstödet endast kommer att omfatta en marginell del av den nyproduktion som planeras inom Stockholms stad. Mest sannolikt kommer ytterst få projekt vara berättigade stöd utifrån kravet att normhyran per kvadratmeter i Stockholmsregionen inte får överstiga 1 550 kronor per år. Det är endast i mycket perifera lägen som den angivna hyresnivån är tillämplig.

Exploateringskontoret saknar således en tydlig idé om hur de föreslagna ändringarna ska bidra till att göra investeringsstödet mer tillämpligt i storstadsregionerna.

Eftersom ett enskilt företag inte säkert vet om de kommer att erhålla bidrag kommer investeringsstödet mest troligt inte heller resultera i några ytterligare bostäder utöver de bostäder som skulle genomförts utan bidrag.

Antalet beslutstillfällen i respektive storstadsregion föreslås uppgå till två gånger per halvår. Exploateringskontoret menar att förslaget kan bidra till att öka förutsägbarheten för den sökande, det vill säga om den sökande är berättigad till stöd.

Enligt förslaget ska ett projekt påbörjas inom ett år från det att stödbeslutet fattas för att stöd ska få lämnas. Beslutande myndighet får dock besluta om undantag från detta krav om det finns särskilda skäl. Exploateringskontoret anser att undantagen behöver specificeras. Många gånger kan förseningar i projekt bero på omständigheter som ett enskilt företag inte råder över. Att beslut om stöd föreslås fattas av Boverket riskerar dessutom att leda till att den grundläggande förståelsen för och kunskapen om lokala förutsättningar minskar. Vad som avses med att ett projekt påbörjats behöver tydliggöras.

Stadsmiljön ska upplevas som trygg för alla. Belysta torg, gator, stråk, parker och lekplatser är viktiga åtgärder för ökad upplevelse av trygghet. Lokaler i bottenvåningar och överblickbara stadsrum har också en positiv effekt.

Vid beslut om investeringsstöd ska de projekt som ger flest bostäder på en given yta prioriteras. Att prioritera projekt som ger flest bostäder är i grunden bra, dock kan en sådan prioritering resultera i att färre lokaler i bottenvåningar tillskapas. Funktionsblandningen skapar levande och trygga miljöer där människor möts och rör sig under stora delar av dygnet. Det gynnar stadslivet och den lokala sammanhållningen och skapar goda förutsättningar för näringslivet.

Under våren 2018 beslutade regeringen om både höjt högsta investeringsstöd och höjd högsta tillåtna hyra. I Stockholmsregionen höjdes den högsta tillåtna normhyran per kvadratmeter boarea från 1 450 kronor till 1 550 kronor. Enligt Boverket bör normhyran beräknas utifrån en lägenhet om 3 rum och kök på 77 kvadratmeter boarea. För ökad tydlighet bör det i förordningen framgå vilken normhyra som avses, menar exploateringskontoret.

Relativt sett höjdes taket för högsta möjliga stöd mest i övriga landet, utanför storstadsregionerna. Detta för att, enligt promemorian, bättre ta hänsyn till att byggkostnaderna inte varierar särskilt mycket mellan olika delar av landet, även om markpriserna kan skilja sig åt kraftigt mellan tillväxtregioner och andra delar av landet. Exploateringskontoret delar inte denna uppfattning. Byggkostnaderna är väsentligt högre i storstadsregionerna än i övriga delar av landet.

I juni 2019 beslutade regeringen om ändringar som innebär dels att stöd endast får lämnas om ansökan inkommit till länsstyrelsen före den 1 januari 2019, dels att förutsättningarna för att ta emot förhöjt stöd med anledning av att byggnaden uppfyller högre krav på energianvändning provas först vid beslutet om utbetalning av stöd. Prövningen sker då i relation till de krav på energianvändning som gäller vid det tillfället. Att prövning sker utifrån de krav på energianvändning som gäller vid beslutet om utbetalning av stöd gör det svårt att förutse om ett projekt kommer att beviljas stöd. Om ett projekt har planlagts utifrån tidigare gällande energikrav kommer det vara svårt att i ett sådant sent skede i processen anpassa ett projekt till de krav på energianvändning som gäller vid beslutet om utbetalning av stöd.

Den 23 juli 2019 träder nya regler i kraft avseende de energikrav som ska uppfyllas för att det ska vara möjligt att få ett förhöjt investeringsstöd. De nya reglerna innebär att byggnadsprojekt ska medföra en energianvändning motsvarande högst 56 procent av vad som krävs för att byggnaden ska anses vara en näranollenergibyggnad. Exploateringskontorets bedömning är få kommer att vara berättigade stöd utifrån dessa tufft uppsatta krav. Hur kraven ska följas upp framgår inte av förordningen. Ytterligare krav som ställs för att kunna få investeringsstöd är att mottagaren av stödet förbinder sig att låta bostäderna i de hus som byggs med stöd av bidraget förmedlas genom överenskommelse med den kommunala bostadsförmedlingen eller på annat sätt se till att bostäderna förmedlas enligt öppna och transparenta principer. Även här behövs ett klarläggande av vad som avses med formuleringen, eller på annat sätt.

För att fler unga än idag ska få möjlighet att söka de nya lägenheterna som byggs med en relativt lägre hyra skulle stöd till byggande i de tre storstadsregionerna kunna villkoras av att stödmottagaren vid den första inflyttningen efter färdigställandet ska förmedla en viss andel av bostäderna i varje projekt till personer under 27 år. Stödmottagaren bör kunna välja att i stället erbjuda motsvarande antal bostäder i stödmottagarens befintliga bestånd inom den kommun där det aktuella projektet är beläget. Exploateringskontoret välkomnar förslag som kan bidra till att fler unga hushåll och personer som befinner sig i en särskilt utsatt situation

kommer in på bostadsmarknaden. Att i stället kunna erbjuda motsvarande antal bostäder i stödmottagarens befintliga bestånd är ett lovvärt initiativ för att bättre kunna sprida ut de sociala kontrakten i olika stadsdelar, fastigheter och trapphus.

Vid utgången av 2018 hade stöd beviljats till närmare 21 400 bostäder, varav cirka 3 200 bostäder för studerande. Därutöver hade omkring 400 ansökningar, omfattande uppskattningsvis uppemot 20 000 bostäder, inkommit till länsstyrelserna. Utifrån denna information kan exploateringskontoret avslutningsvis konstatera att investeringsstöd lämnats till projekt innehållandes relativt få bostäder. Förhoppningsvis kan förslaget till ändringar i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande bidra till att stödet framöver används mer effektivt, till projekt innehållandes fler bostäder jämfört med tidigare.