

Finansdepartementet

Fi2021/03500

Till: fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Riksbyggens synpunkter gällande remiss av Förslag till ändringar av det statliga investeringsstödet till bostäder och stödet till energieffektivisering i flerbostadshus

Sammanfattning

Riksbyggen tillstyrker förslaget om ändrad tidpunkt för prövning av förhöjt stöd för hög energiprestanda. Ändringen anser vi skulle minska osäkerheten för bostadsutvecklare då de kan förhålla sig till kraven som gäller innan projektet startas. Vidare tillstyrker Riksbyggen förslaget om att ta bort kravet på att minst 10 % ska vara lägenheter om ett rum och kök. Vi anser att det skulle göra flexibilitet för bostadsutvecklare större och underlätta för dem att förhålla sig till de rådande marknadsförutsättningarna på platsen där projektet är beläget. Vad det gäller ändringarna kopplade till bidrag från RRF så anser vi att de behöver tydliggöras ytterligare innan Riksbyggen kan ta slutlig ställning till förslagen.

Ändrad tidpunkt för prövningen av förhöjt stöd för hög energiprestanda

Riksbyggen tillstyrker förslaget.

Ändringen borde göra så att osäkerheten för fastighetsägaren/bostadsutvecklaren minskar i och med att prövningen görs i samband med beviljande av stöd och enligt de regler som gäller då och inte först vid utbetalningstillfället.

I det fall prövningen sker först vid utbetalningstillfället såsom det är upplagt idag kan stödets genomförandekraft ifrågasättas då stödmottagaren vid prövningen redan har byggt huset och således redan byggt det under förutsättning att förhöjt stöd inte skulle komma att beviljas. Vid en prövning redan i samband med beviljat stöd ger bostadsutvecklaren större säkerhet att få det önskade resultat av byggnationen som kalkylerats med.

Att underlätta för bostadsutvecklare som söker förhöjt stöd för hög energiprestanda kan göra att fler projekt kan påbörjas, särskilt för mindre bostadsutvecklare som inte

har muskler att ta risken för att förhöjt stöd inte skulle medges så som det är upplagt idag. I vissa fall kan det vara så att projekt som kräver investeringsstöd inklusive förhöjt stöd inte bygg-startas idag på grund av den osäkerhet som finns kring beviljandet.

Riksbyggen tror också att ny teknik gör att det sannolikt kommer att sökas mer energibonus framöver än vad som söks om idag. Projekt som byggs med hög energiprestanda ligger helt i linje med att försöka minska bostadssektorns klimatavtryck, så att fler projekt påbörjas som söker stöd för detta ses som mycket positivt.

Ändringen torde också innebära att det blir lättare för länsstyrelsen att kalkylera stöbeloppsutbetalning för pågående projekt.

Kravet på att minst tio procent av lägenheterna ska ha högst ett rum och kök eller annat utrymme för matlagning tas bort

Riksbyggen tillstyrker förslaget.

Genom att ta bort kravet på att minst 10 % ska utgöras av ett rum och kök ges bostadsutvecklarna större möjlighet att anpassa lägenhetssammansättningen utifrån orten marknadsförutsättningar.

Vid affärsanalys över vad som ska byggas görs genom noggrann genomgång av ortens förutsättningar idag och framtida utveckling vad det gäller exempelvis befolkningsutveckling och åldersstruktur. Vissa orter visar på en stor ökning av befolkning i åldrarna 65 + vilket skulle kunna betyda att något större billiga lägenheter än ett rum och kök kan komma att efterfrågas.

För Riksbyggens del kommer ändringen inte ge någon nämnvärd effekt då vi ändå i de flesta fall bygger minst 10 procent ett rum och kök. Visserligen är mindre lägenheter mer kostsamt att bygga och tenderar att ha högre omflyttningsfrekvens och således högre underhållskostnader framgent, men samtidigt ges det högst stödet till lägenheter om ett rum och kök (< 35 kvm) och snitthyran för dessa lägenheter är högre vilket gör att projektkalkylen får en bättre marginal med fler ettor.

Förändringar kopplade till bidrag från RRF

Riksbyggen tolkar det som att stödet från RRF innebär en förstärkning av investeringsstödet så att fler projekt kan beviljas, vilket vi förstås anser är mycket positivt om så är fallet.

Riksbyggen har dock svårt att tillstyrka eller avstyrka förslaget då vi ställer oss frågande till vad ändringen innebär mer konkret för stödmottagaren. Det står i konsekvensanalysen att ” Förordningsändringarna bedöms inte medföra några ökade kostnader för stödmottagare, länsstyrelser eller Boverket”. Resonemang kring varför det inte bedöms medföra några ökade kostnader för stödmottagare bör ges. Det bör framgå på ett mer tydligt sätt vilka konsekvenser inklusive eventuella extra kostnader som förslaget är förknippat med, exempelvis gällande nedanstående punkter:

- Det behöver tydliggöras vilken eventuell ytterligare administration och arbetsbörda som kommer att åläggas stödmottagaren.
- Enligt förslaget ska stödmottagen även tillse att samma krav ställs på den som utför eller medverkar till arbetet av projektet. Kommer detta innebära att extra administrationsbörda läggs på entreprenören vilket i sin tur skulle kunna leda till att denne behöver höja sitt pris gentemot oss som beställare?
- Om finansieringen kommer från Europeiska unionen ska beslutet om stöd förenas med villkor om att stödmottagaren ska informera om detta och säkerställa unionsfinansieringens synlighet. Vad innebär det för stödmottagaren? Kan det vara så att endast en del av projekten får stöd som kommer från EU? Det kan i så fall innebära olika krav på motprestation för olika stödmottagare, vilket inte blir jämlikt.

Vad det gäller stöd till energieffektivisering i flerbostadshus kommer det framöver vara den som ansökt om eller tagit emot stöd på begäran som ska lämna de uppgifter som länsstyrelsen, Boverket och Ekonomistyrningsverket behöver för att utöva tillsyn, följa upp och utvärdera stödet (till skillnad mot enbart länsstyrelsen och Boverket som det varit tidigare). Även här bör eventuell extra administrationsbörda på grund av detta behöver tydliggöras.

Övriga förbättringsförslag

- För att underlätta ytterligare för bostadsutvecklare ser Riksbyggen förbättringspotential gällande handläggningen av investeringsstödet. Tiden fram till byggstart blir väldigt lång då bygglov först behöver erhållas innan investeringsstöd kan ansökas om. Genom att titta på möjligheten att hantera bygglovsärenden och investeringsstödsansökningar mer parallellt skulle kunna minska tiden fram till byggstart, särskilt med hänsyn till de långa handläggningstider som finns gällande investeringsstödet idag.
- Det behövs en utökning av stödet kommande år för att möta det uppdämda behov som finns och komma till rätta med uppbyggda köer runt om i landet. I många projekt är vi beroende av investeringsstödet för att kunna bygga de tilltänkta hyresrätterna. Såväl det årliga anslaget som Boverkets bemyndiganderam behöver utökas.

Frågor

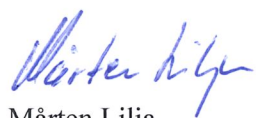
Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Susanna Lydén

Affärsutvecklare hyresrätt

0708 35 56 81

Susanna.lyden@riksbyggen.se



Märten Lilja

Vice vd och chef affärsområde bostad

Tfn: 0702350095

e-post: marten.lilja@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.