



Kontaktperson

Jan Lind

Staben

Telefon: 08-508 264 71

jan.lind@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-12-15

**Rapport om ny bostadsfinansiering (Ds 2005:39)
Remiss av förslag från en arbetsgrupp inom regeringskansliet**

Förslag till beslut

Marknämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av rapporten om ny bostadsfinansiering med markkontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Lennart Gustafsson

Jan Lind

Sammanfattning

Marknämndens remisstid går ut 2005-11-11 och stadens remisstid går ut 2005-12-23. Behandling i marknämnden medges dock inte förrän 2005-12-15. Markkontoret har därför underhand tillställt stadsledningskontoret och gatu- och fastighetsroteln detta tjänsteutlåtande att ingå i underlaget till kommunstyrelsens yttrande.

I rapporten från regeringskansliet om ny bostadsfinansiering föreslås att dagens räntebidrag på visst sätt avvecklas under åtta år. Vidare föreslås ett nytt investeringsbidrag för nya hyresbostäder.

Markkontoret delar stadens bostadsbolags uppfattning att det föreslagna nya finansieringssystemet totalt sett innebär en sänkt bidragsnivå som kommer att påverka hyrorna och nyproduktionen i Stockholm mycket negativt. Om det är avsikten att ett nytt bostadsfinansieringssystem ska stimulera nyproduktion måste det föreslagna systemet förändras kraftigt. Bl a måste de

totala ekonomiska ramarna för investeringsbidraget bli tillräckligt omfattande.

Vi efterlyser också att samspelet mellan det nya investeringsbidraget och bruksvärdessystemet klargörs för att underlätta nyproduktion med hyresrätt.

För att skapa ett permanent system med lägst oförändrad total bidragsnivå och där finansierings- och hyresreglerna samspelar kan övervägas att dagens system förlängs högst ett år, dvs till och med 2007. I så fall måste frågan om tillräckliga bidragsramar och hyrestakets höjd prövas.

Markkontoret tillstyrker att de olika stöd- och bidragsförslagen utvärderas av oberoende granskningsorgan när det gått tillräckligt lång tid för att åtgärdernas effekter ska kunna bedömas.

Remissen

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet har med skrivelse 2005-09-20 remitterat rapporten till 76 instanser, bl a Stockholms stad, för synpunkter senast 2005-12-23. Inom staden har remiss skett till, förutom marknämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret för yttrande senast 2005-11-11.

Behandling i marknämnden medges dock inte förrän 2005-12-15. Markkontoret har därför underhand tillställt stadsledningskontoret och gatu- och fastighetsroteln detta tjänsteutlåtande att ingå i underlaget till kommunstyrelsens yttrande.

Rapporten

Torsdagen den 8 september 2005 lämnade arbetsgruppen för ny bostadsfinansiering sin rapport till regeringen. Arbetsgruppen inom regeringskansliet har haft till uppgift att genomföra en genomlysning av det nuvarande systemet för bostadsfinansiering, se över bostadssubventioner och bostadsmarknadens kapitalförsörjning samt lämna förslag till vilken framtida roll staten bör ha i detta system.

Arbetsgruppens ordförande Ulf Karlsson svarar ensam för det avslutande kapitlet i rapporten, Slutsatser och förslag. Dessa förslag sammanfattas enligt följande.

Räntebidragen slopas för hus som påbörjas fr.o.m. år 2007. För hus med bidrag vid utgången av år 2006 eller påbörjade senast då

avvecklas bidragen med lika delar t.o.m. bidragsåren 2013 då de upphör.

En avveckling på åtta år innebär att de årliga kostnadsökningarna för hus med bidrag begränsas till ca 12–17 kr per kvadratmeter eller ca 80–115 kr per månad för en bostad på 80 kvadratmeter. De årliga höjningarna av kapitalutgifterna för berörda hus blir nominellt ca 3 % och Realt ca 1 % med nuvarande inflationsförväntningar.

För hyreshus blir kostnadsökningarnas effekt på hyran beroende av hur de allmännyttiga bostadsföretagen påverkas av avvecklingen av bidragen. Flertalet allmännyttiga bostadsföretag har relativt små bidragsintäkter och bidragsavvecklingen bör därför få små effekter på hyressättningen. För bostadsrättshus får bidragsavvecklingen direkta effekter för årsavgifterna. Effekterna kan jämföras med årliga räntehöjningar på ca 0,1–0,3 %.

Tidsbegränsningen för *kreditgarantierna* för bostadsbyggande t.o.m. år 2008 slopas.

Medel avsätts för *utvecklingsarbete* inkl. demonstrationsprojekt och information för att *underlätta ungdomars och svaga gruppers etablering på bostadsmarknaden*.

Staten lämnar *bidrag till kommunerna* som kan användas för att bygga upp fonder för att täcka förluster för kommunal borgen för lån eller kommunala betalningsgarantier till ungdomar och svaga grupper som köper eller genom hyresavtal med besittningsskydd får en första bostad.

För ungdomar och svaga grupper med kommunal låne- eller betalningsgaranti för en första bostad fr.o.m. år 2007 lämnas ett statligt *etableringsstöd* med 500 kronor per månad och hushåll under fem år efter beslut av kommunen.

Medel avsätts för *teknikutveckling* genom Nutek och FORMAS i *fråga om hissinstallationer och byggnadstekniska åtgärder* för förbättrad tillgänglighet för äldre. Teknikutvecklingen skall avse två- och trevåningshus i vanliga utföranden.

Bidrag lämnas för *hissinstallationer och byggnadstekniska åtgärder* för att genom förbättrad tillgänglighet för äldre skapa förutsättningar för en mer rationell fastighetsförvaltning. Bidrag lämnas i första hand för åtgärder i kommuner där antalet tomma lägenheter kan begränsas genom hissinstallationer och byggnadstekniska åtgärder för en förbättrad tillgänglighet. Det föreslagna teknikutvecklingsarbetet bör ge underlag för utformningen av de närmare reglerna för bidrag.

Ett investeringsbidrag för att stimulera nyproduktion av hyresbostäder införs. Bidragssystem utformas så att det styr mot bostadstyper som är underrepresenterade på den lokala bostadsmarknaden, ökar rörligheten i bostadsbeståndet, motverkar segregation och är effektivt i meningen att det skapar ett utbud av hyresbostäder som inte hade kommit till stånd utan bidrag. I avvaktan på att en samlad bedömning av förslagen kan göras utifrån bl.a. det statsfinansiella utrymmet och remissinstansernas synpunkter har inte slutlig ställning tagits till utgiftsprofilen för det föreslagna investeringsbidraget.

Statens stöd i fråga om de statliga kreditgarantierna, bidraget för kommunala åtaganden för ungdomar och svaga grupper som etablerar sig på bostadsmarknaden, etableringsstödet för ungdomar och svaga grupper, bidraget för hissinstallationer och byggnadstekniska åtgärder samt investeringsbidraget för nya hyresbostäder *utvärderas* när nya regler har gällt så länge att det är möjligt att dra långsiktiga slutsatser om de avsedda effekterna av åtgärderna har uppnåtts.

Bakgrunden och utgångspunkterna för förslagen framgår av bifogade sammanfattning. Hela rapporten om ny bostadsfinansiering finns på www.regeringen.se.

Markkontorets synpunkter

Nuvarande investeringsstöd

Markkontoret vill innan genomgången av de nu presenterade förslagen uppehålla sig något vid nuvarande statliga investeringsstöd som gäller t o m år 2006.

Den 15 augusti 2003 infördes nya regler för statliga bidrag till hyres- och studentbostäder. Det finns nu två investeringsstöd: det gamla investeringsbidraget och den nya investeringsstimulansen.

Investeringsbidraget kan lämnas för anordnande av hyreslägenheter i områden med bostadsbrist. Bidraget infördes ursprungligen den 1 augusti 2001 och fick ändrade regler i augusti 2003. Ett av kraven för att få bidrag är att boendekostnaderna är rimliga. Det innebär i normalfallet en årshyra som i Stockholmsregionen inte överstiger 1 100 kr/m².

Bidraget är tillfälligt och kan ges till projekt som påbörjats under perioden 17 april 2001 - 31 december 2006. Investeringsbidraget är rambegränsat - bidrag kan endast ges så länge pengarna räcker.

Investeringsstimulansen motsvarar en sänkning av momskostnaderna från 25 till 6 procent. Den lämnas för anordnande av bostäder som upplåts med hyresrätt i tillväxtområden med bostadsbrist och för anordnande av studentbostäder på eller i anslutning till orter där det finns universitet eller högskola. För att stimulans skall lämnas för en lägenhet får den uthyrningsbara lägenhetsarean inte överstiga 70 m². En förutsättning för bidrag är att projektet påbörjas mellan den 1 januari 2003 och 31 december 2006.

I Stockholms stads yttrande¹ innan förslaget till statlig investeringsstimulans infördes framhölls bl a att det vore bättre med ett stöd till nyproducerade bostäder utan någon begränsning kopplad till lägenhetsstorleken. I stället borde behovet på den lokala bostadsmarknaden få styra. Vidare förordades att en möjlighet till förhandsbesked infördes i syfte att minimera byggherrarnas och bostadsföretagens risktagande. Stöd borde enligt staden också kunna erhållas för äldre bostäder och grupp bostäder för funktionshindrade.

I stadens remissvar uttrycktes även farhågor för bristande samspel mellan investeringsstöden och bruksvärdessystemet som kan innebära att stöden leder till färre nya hyreslägenheter i stället för fler. Stadens bostadsbolag framhöll att deras starkaste invändning är att man vid utformningen av stödet tycks ha bortsett från nuvarande hyreslagstiftning och bruksvärdessystemet. Om en hyresnivå i nyproduktion 2003 skulle etableras på 1 100 kr/kvm skulle enligt bolagen en stor del av tidigare producerade lägenheter med hyresnivå över 1 100 kr/kvm vid en bruksvärdesprövning kunna få sänkt hyra. Bostadsbolagen ansåg att det skulle kunna få mycket stora konsekvenser för de olika företagens ekonomi och rubba hela bruksvärdessystemet. Gatu- och fastighetskontoret menade att om nyproduktionshyrorna i vissa allmännyttiga men även i privatägda nyproducerade hyreshus reduceras med hjälp av t ex statligt investeringsstöd, kan detta komma att sänka nivån på de bruksvärdeshyror som får tas ut i även andra nyproducerade hyreshus. Effekten härav skulle kunna bli högst kännbar för de fastighetsägare som har hyreshus som drabbas av en sådan plötsligt införd hyressänkning. Sådana skärpta hyresvillkor på bostadsmarknaden i tillväxtorterna kan också leda till att annan än subventionerad nyproduktion av hyreshus hämmas. Inte bara Stockholms stad utan även Hyresnämnden i Stockholm varnade tidigt för dessa slag av effekter. Enligt hyresnämnden borde denna fråga bli föremål för ytterligare analys innan förslaget om tillfällig investeringsstöd genomförs.

Regeringen utgick i proposition 2002/03:98 om de tillfälliga investeringsstöden från att parterna på hyresmarknaden kommer att hantera denna problematik på lämpligt sätt. Hänvisning gjordes bl a till rättsfall där allmännyttiga jämförelselägenheter som är underprissatta kunnat uteslutas

¹ KS 2003-02-19

vid jämförelseprövningen för fastställande av skälig hyra. Vidare angavs att investeringsbidragen ditintills inte lett till några kända problem av detta slag.

I yttrandet över Hyressättningsutredningens betänkande ”Reformerad hyressättning” (SOU 2004:91) ifrågasatte dock gatu- och fastighetskontoret² om lägenheter kan betraktas som underprissatta enbart av det skälet att de byggts med statsstöd.

Gatu- och fastighetskontoret påtalade även att det finns risk för en kommande överhettning av byggmarknaden i Stockholmsregionen med allmänt stigande produktionskostnader, vilket kan leda till att bostadsprojekt utestängs från möjligheten att få statligt investeringsbidrag. Det statliga bidraget utgår nämligen endast till projekt som har ”rimliga” boendekostnader. I normalfallet innebär detta enligt nu gällande regler en årshyra som i Stockholmsregionen inte överstiger 1 100 kr/m². Detta riktvärde ska dock i och för sig inte tolkas som ett strikt hyrestak. Enligt Boverkets tillämpningsföreskrifter kan boendekostnaderna anses rimliga även om projektet belastas av förhöjda kostnader som är objektsberoende.

Om produktionskostnaderna i Stockholmsregionen framöver stiger pga en överhettad byggmarknad är detta dock inte en sådan omständighet som enligt gällande regler föranleder höjt hyrestak för investeringsbidrag.

Kombinationen av en investeringsbidragsvolym som bara räcker till en begränsad andel av hyresprojekten (vilka sätter ett bruksvärdeshyrestak) och stigande produktionskostnader (som kräver hyror som överstiger investeringsstödet hyrestak), riskerade enligt gatu- och fastighetskontoret att inverka negativt på nyproduktionen av bostäder i bl a Stockholm.

Gatu- och fastighetskontoret ansåg att denna problematik snabbt borde kunna lösas genom mer statliga pengar så att fler husbyggare kan få investeringsbidrag, och en höjning av investeringsstödet hyrestak. En annan kanske inte lika snabb metod vore möjligen att i hyreslagstiftningen t ex klargöra att statssubventionerade hyreslägenheter inte ska ingå i jämförelseprövningen för fastställande av skälig hyra. Eller att det bestäms att hyran hos jämförelseobjekt ska justeras med hänsyn till eventuella statssubventioner. Vilka andra konsekvenser detta i sin tur skulle leda till måste naturligtvis först klargöras.

Boverkets utvärdering av de statliga bostadsstöden

Boverket presenterade 2004-12-13 rapporten ”Många mål – få medel”, vari på regeringens uppdrag görs en utvärdering av statliga stöd till bostadsbyggandet 1993-2004. Rapporten finns på www.boverket.se.

² Tj utl 2004-11-15

Boverket konstaterar bl a att investeringsstöden till hyresrätter har kommit till användning huvudsakligen i regioner med bostadsbrist och tillväxt. Men de har inte haft effekt i alla sådana regioner. Framförallt i Stockholms län har enligt verket genomslaget ännu så länge varit mycket dåligt. Boverket pekar på flera orsaker till varför det byggs så lite i Stockholms län.

Under rubriken **Hyressättningen i andra delar av beståndet påverkas** anger verket bl a följande.

Problem kan uppstå om fastighetsägare, som inte fått stöd och som initialt ändå kunnat ta ut de hyror som behövs för att projektet ska gå runt, tvingas sänka hyrorna efter en bruksvärdeprövning gentemot bostäder som byggts med stöd. Om de senare färdigställts efter det förstnämnda projektet har den fastighetsägare som inte fått stöd dessutom inte haft möjlighet att förutse problemet. Detta har förekommit men vi uppfattar det inte som något betydande problem.

Allmänna utgångspunkter för förslagen i den nu remitterade rapporten

I rapporten från regeringskansliet framhålls att en grundläggande utgångspunkt för de lagda förslagen är en fortsatt stabil samhällsekonomi med låg inflation, låga inflationsförväntningar, väl fungerande kapitalmarknader och låga räntor. Förslagen sägs också utgå från att beskattningen av bostäder, oavsett hustyp och upplåtelseform, blir mer neutral. Regeringens avgränsning av uppdraget innebär dock, enligt vad som framhålls i rapporten, att arbetsgruppen inte ska lämna förslag i fråga om flera centrala frågor som påverkar eller ligger inom ramen för bostadspolitik. Det noteras t.ex. att bostadsorganisationernas önskemål om regeländringar under senare år i stor utsträckning gällt skattefrågor och dessa har alltså inte kunnat övervägas inom arbetsgruppen.

Vidare förutsätts i rapporten att beredningen av hyressättningsutredningens förslag om hyressättningen i nyproduktionen (SOU 2004:91) resulterar i förutsebara villkor för nyproduktion av hyresbostäder.

Markkontoret har svårt att bedöma realismen i de grundläggande utgångspunkterna för förslagen även om de övergripande samhälls-ekonomiska antagandena verkar rimliga. Det ter sig än svårare att bedöma vilka framtida beslut statsmakterna själva fattar om bostadsbeskattningen och hyreslagen. Stockholms stad har för snart ett år sedan yttrat sig³ över hyressättningsutredningens betänkande. Även efter remissbehandlingen har hyressättningsproblematiken varit föremål för fortsatt intensiv debatt och något slutligt hyresförslag har ännu inte presenterats.

³ KS 2004-12-15

Som allmänna utgångspunkter för en reform anges nu även att en ny bostadsfinansiering måste vara långsiktigt stabil. De åtaganden som staten gör måste kunna fullföljas. Bostadsfinansieringen måste enligt rapporten också vara realistisk sedd från både låntagarsynpunkt och marknadens horisont.

Markkontoret instämmer i dessa ambitioner. Ett av byggmarknadens främsta krav är ju förutsebara och långsiktigt stabila spelregler. Som framgår i det följande är vi särskilt kritiska till den föreslagna sänkningen av den totala bidragsnivån. Vi efterlyser också att samspelet mellan det nya investeringsbidraget och bruksvärdessystemet klargörs för att underlätta nyproduktion med hyresrätt.

Förslaget om ny bostadsfinansiering

I rapporten föreslås att räntebidragen på visst sätt avvecklas under åtta år.

För hyreshus blir enligt rapporten kostnadsökningarnas effekt på hyran beroende av hur de allmännyttiga bostadsföretagen påverkas av avvecklingen av bidragen. Flertalet allmännyttiga bostadsföretag sägs ha relativt små bidragsintäkter och bidragsavvecklingen antas därför få små effekter på hyressättningen. För bostadsrättshus får bidragsavvecklingen direkta effekter för årsavgifterna. Effekterna uppges kunna jämföras med årliga räntehöjningar på ca 0,1–0,3 %.

Någon långsiktig inverkan på bostadsproduktionens omfattning eller inriktning bör enligt rapporten inte uppkomma. De avgörande förutsättningarna för den framtida produktionen av egna bostäder och bostadsrätter sägs inte ges av en subventionsavveckling utan av utvecklingen av makroekonomiska faktorer som tillväxt, disponibla inkomster och räntor.

Vidare föreslås ett nytt investeringsbidrag för nya hyresbostäder.

Förslaget: Ett investeringsbidrag för att stimulera nyproduktion av hyresbostäder införs. Bidragsgivningen bör prioriteras hårt. Bidrag lämnas i första hand i de kommuner i tillväxtområden som har den största bostadsbristen och till de byggherrar som erbjuder de lägsta hyresnivåerna i förhållande till bidragsbeloppen. Denna hyresnivå ska dock vara minst 200 kr per kvadratmeter och år lägre än den hyresnivå som hade gällt för bostäder anordnade utan stöd av bidrag på fastigheten eller tomträtten.

Bidrag lämnas för högst 120 kvadratmeter per bostad. Bostäderna ska vara avsedda för permanent bruk och självständigt boende. För andra bostäder än studentbostäder ska hyresavtalen ge hyresgästerna besittningsskydd. Andra

bostäder än studentbostäder får inte vara avsedda för viss kategori av boende.

Bidrag bör lämnas med följande belopp:

1. i kommuner i Stockholmsregionen med 3 000 kronor per kvadratmeter, dock högst 360 000 konor per lägenhet,
2. i kommuner i Göteborgsregionen, Malmöregionen och kommuner som gränsar till Stockholmsregionen med 2 500 kronor per kvadratmeter, dock högst 300 000 konor per lägenhet och
3. i övriga kommuner med 2 000 kronor per kvadratmeter, dock högst 240 000 konor per lägenhet.

Sänkt total bidragsnivå hotar bostadsbyggandet

Markkontoret har tagit del av stadens bostadsbolags gemensamma yttrande över det nya stödsystemet. Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder är starkt kritiska till utformningen av det föreslagna nya stödet på flera punkter. Bolagen anser bl a att ett nytt stödsystem måste ligga på minst samma bidragsnivå som nuvarande system om det ska finnas några förutsättningar att genomföra nybyggnadsprojekt på rimliga affärsmässiga villkor.

Jämfört med dagens system med räntebidrag och investeringsstöd innebär förslaget enligt bolagen 15-20 % lägre bidrag för projekt som får investeringsbidrag. Denna sänkning kommer att kraftigt försämra möjligheterna att genomföra nyproduktion.

För projekt som inte beviljas investeringsbidrag försämras också villkoren eftersom de fortsättningsvis förlorar räntebidragen. En avveckling av räntebidragen innebär enligt bolagen för ett nybyggnadsprojekt som byggs år 2007 i Stockholms närförort att en hyreshöjning på cirka 90 kr/kvm/år krävs för att kompensera ekonomiskt för räntebidraget. För en lägenhet på 70 kvm innebär det 525 kr/mån.

Markkontoret delar bostadsbolagens uppfattning att det föreslagna nya finansieringssystemet totalt sett innebär en sänkt bidragsnivå som kommer att påverka hyrorna och nyproduktionen i Stockholm mycket negativt. Om det är avsikten att ett nytt bostadsfinansieringssystem ska stimulera nyproduktion måste det föreslagna systemet förändras kraftigt. Bl a måste de totala ekonomiska ramarna för investeringsbidraget bli tillräckligt omfattande. Även övriga villkor får inte bli så snäva att de inte kan uppfyllas i Stockholm.

Samordning med hyressättningssystemet

Stadens bostadsbolag oroas också av att investeringsbidragets utformning riskerar att slå sönder bruksvärdessystemet. Att sänka hyresnivån med 200 kr per kvadratmeter för vissa objekt men inte för andra likvärdiga objekt är inte förenligt med bruksvärdessystemet. Ska förslaget överhuvudtaget kunna genomföras krävs enligt bolagen en samordning med/förändring av hyreslagstiftningen.

Även markkontoret ser med oro på att något förslag om samordning av de statliga regelverken för investeringsstöd och hyressättning ännu inte har redovisats. Problematiken har som nämnts påtalats av staden i samband med yttrande över hyressättningsutredningens betänkande.

Som framgått har det enligt Boverkets utvärdering förekommit att fastighetsägare, som inte fått stöd och som initialt ändå kunnat ta ut de hyror som behövs för att projektet ska gå runt, tvingats sänka hyrorna efter en bruksvärdeprövning gentemot bostäder som byggts med stöd. Markkontoret har ingen närmare kännedom om i vilken utsträckning detta har förekommit. Vi anser dock att redan det risktagande det innebär för en fastighetsägare att kanske bli utan investeringsbidrag för ett tänkt nybygge och sedan dessutom i vissa fall kunna drabbas av en hyressänkning i efterhand, bör bli föremål för närmare analys innan nya bidrags- och hyressystem läggs fast.

Och hur ska samspelet mellan det nya investeringsbidraget och bruksvärdessystemet se ut för att underlätta nyproduktion med hyresrätt?

Konkurrensmodellen för investeringsbidrag

Den föreslagna modellen för konkurrens om de begränsade bidragsmedlen mellan kommuner i tillväxtområden som har den största bostadsbristen och mellan byggherrar som erbjuder de lägsta hyresnivåerna i förhållande till bidragsbeloppen, dvs ett liknande system som tillämpas redan nu, kan vid en första anblick te sig positiv.

Markkontoret vill dock liksom tidigare gatu- och fastighetskontoret varna för att den konkurrens inom varje region och mellan olika regioner som även det nya investeringsbidraget avses stimulera, kan få till följd att kommuner pressas till otillåtna stödinsatser till bostadsföretag på den egna orten i syfte att dessa ska komma i åtnjutande av bidraget. Uppgifter om kommunalt gynnande av nya hyresrätter i form av billigare markpris har sålunda förekommit trots att den tidigare rätten för kommunerna att ge stöd till enskilda företag upphörde när 1947 års bostadsförsörjningslag upphörde och lagen (1993:406) om kommunalt stöd till boendet infördes.

Vi har för vår del alltså svårt att se några möjligheter för staden att stödja hyreshusbyggandet mer än genom att, som redan görs, erbjuda förmånlig tomträttsupplåtelse av marken.

Övriga villkor för investeringsbidrag

Markkontoret ser mycket positivt på att den nuvarande begränsningen av *lägenhetsstorleken* till max 70 kvm slopas och att en ny maxgräns på 120 kvm införs. Genom att öka andelen större lägenheter i nyproduktionen skapas förutsättningar för successionskedjor som gör att flera hushåll, bl a barnfamiljer och i slutändan ungdomar, kan få en lägenhet som till storlek och hyra passar dem.

Markkontoret anser att investeringsbidrag också bör medges till *ombyggnadsprojekt* i syfte att tillskapa nya bostäder.

Även *gruppboheter för funktionshindrade* i det ordinarie bostadsbeståndet bör bedömas som vanliga lägenheter och kunna få ta del av investeringsstöd.

Statsbidrag bör dessutom återinföras för *marksanering* som bäddar för nya bostäder.

Tillfällig förlängning av nuvarande finansieringssystem

Stadens bostadsbolag avstyrker bestämt att det nya systemet införs.

För att ge tid att ta fram ett nytt fungerande bostadsfinansieringssystem, och för att skapa rimliga planeringsförutsättningar för den mycket omfattande bostadsproduktion som avses att genomföras under de närmaste två åren, är det enligt bostadsbolagen **helt nödvändigt** att ett snabbt beslut fattas om att nu gällande regler förlängs till att omfatta även 2007.

För att skapa ett permanent system med lägst oförändrad total bidragsnivå och där finansierings- och hyresreglerna samspelar vill vi inte motsätta oss att dagens system förlängs högst ett år, dvs till och med 2007. I så fall måste frågan om tillräckliga bidragsramar och hyrestakets höjd prövas.

Förslagen om stöd för ungdomar och svaga grupper att etablera sig på bostadsmarknaden

I rapporten anges det vara angeläget att skapa nya instrument för kommunerna att arbeta aktivt för att hjälpa ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden. Även andra svaga grupper på bostadsmarknaden bör dra

nytta av en sådan utveckling. Det sägs också vara av intresse att bättre utnyttja hela det befintliga bostadsbeståndet – även bostadsrättsbeståndet.

Förslag 1: Högst 50 miljoner kronor avsätts för utvecklingsarbete inkl. demonstrationsprojekt och information om hur kommuner i tillväxtregioner kan underlätta ungdomars och svaga gruppers etablering på bostadsmarknaden.

Förslag 2: Staten lämnar under vissa förutsättningar bidrag till kommunerna som kan användas för att bygga upp fonder för att täcka förluster för kommunal borgen för lån eller kommunala betalningsgarantier till ungdomar och svaga grupper som köper eller genom hyresavtal med besittningsskydd får en första bostad. För det statliga bidraget gäller en årlig total ram på 100 miljoner kronor.

Förslag 3: För ungdomar och svaga grupper med kommunal låne- eller betalningsgaranti för en första bostad fr.o.m. år 2007 lämnas ett statligt etableringsstöd med 500 kronor per månad och hushåll under fem år efter beslut av kommunen. För etableringsstödet gäller en årlig total ram på 85 miljoner kronor för nya åtaganden t.o.m. år 2011.

Markkontoret ser positivt på att statsmakterna särskilt uppmärksammar bostadssituationen för unga och andra svaga grupper och att stödinsatser aktualiseras så att både hyres- och bostadsrättsbeståndet i kommunen kan användas.

Om det föreslagna statliga stödet ska kunna utnyttjas måste kommunen utarbeta och införa regler och administrativa system för den kommunala behovsprövningen. För att inte avskräcka de bidragssökande och inte skapa tungrodd administration är det angeläget att kommunen finner enkla och smidiga regelsystem och prövningsrutiner.

I rapporten uppges att vid den av regeringen aviserade översynen av bostadsbidragssystemet ska även det föreslagna etableringsstödet beaktas i syfte att få till stånd bästa möjliga samordning av de båda systemen.

Förslagen om anpassning av bostadsbeståndet till en åldrande befolkning

I rapporten föreslås att medel avsätts för teknikutveckling i fråga om hissinstallationer och byggnadstekniska åtgärder för förbättrad tillgänglighet för äldre i två- och trevåningshus. Vidare föreslås att bidrag lämnas för hissinstallationer mm utifrån resultatet av teknikutvecklingsarbetet. Bidrag lämnas i första hand för åtgärder i kommuner där antalet tomma lägenheter kan begränsas genom hissinstallationer och byggnadstekniska åtgärder för en förbättrad tillgänglighet.

Markkontoret ser positivt på att det införs ett lämpligt utformat statligt hissbidrag. I stället för att begränsa bidraget till kommuner med tomma lägenheter bör bidrag även ges där många människor saknar hiss, dvs i bl a storstadsområdena där det bor många äldre i hus utan hiss.

Förslaget om utvärdering

I rapporten föreslås att de olika stöd- och bidragsförslagen utvärderas av oberoende granskningsorgan när det gått tillräckligt lång tid för att åtgärdernas effekter ska kunna bedömas.

Markkontoret tillstyrker förslaget.

SLUT