



BOOST/STOCKHOLM

Kampanjfaktahäfte **En bostadspolitisk** **introduktion**



Vänsterpartiet Storstockholm 2012

Så bygger vi bort bostadsbristen!

- Introduktion i bostadspolitiken



Det råder sedan länge bostadsbrist i Stockholmsregionen samtidigt som fler och fler väljer att flytta till huvudstaden för att skaffa jobb och skapa sig en framtid. Länsstyrelsen räknar med att det behövs byggas 20 000 lägenheter per år fram till 2030, då ytterligare en halv miljon människor kommer att bo och verka i regionen.

Den förda bostadspolitiken ligger långt efter. Istället tränger vi ihop oss vilket bland annat medför att antalet boende i Stockholm per kvadratmeter ökar igen efter att ha minskat under en lång tid av tidigare förd framgångsrik bostadspolitik. Samtidigt börjar fler inse att det inte är hållbart i längden. Stockholms handelskammare har prognostiserat att Stockholms tillväxt på sikt kommer att vika när det inte finns bostäder för de som flyttar in och tar de jobb som skapas i regionen.

Och visst, enligt hyreslagen ska hyran sättas som om marknaden vore i balans mellan utbud och efterfrågan, dvs bostadsbrist ska inte inverka på hyresnivån. Det är en viktig

princip att hålla på, men givetvis måste vi inse att bostadsbrist skapar ett tryck uppåt på hyrorna, särskilt i en tid då starka krafter verkar för att betalningsvilja och efterfrågan ska styra hyrorna.

Unga och äldre drabbas mest

Idag råder det framförallt brist på små och medelstora hyresrätter i Stockholm, vilket till stor del drabbar ungdomar, ensamstående och flyktingar, men även äldre som vill sälja sina villor och flytta till något mindre.

Unga tvingas flytta runt mellan otrygga andra- och tredjehandskontrakt, bo inneboende utan besittningsrätt eller hemma hos föräldrarna i flera år mot sin vilja, vilket försvårar övergången till vuxenlivet. Många unga med en tillräckligt lång kötid för att få en hyresrätt har trots detta svårt att leva upp till de formella krav som många hyresvärdar ställer, som exempelvis fast anställning och en viss inkomstnivå. De formella kraven brukar dessutom skärpas vid bostadsbrist då hyresvärdarna i högre utsträckning kan välja och vraka för att få den lönsamma, riskfria hyresgästen.

Enligt Hyresgästföreningen saknar nästan hälften av alla unga mellan 20 och 27 år egen



Nyproduktion

bostad. Drygt var femte i samma ålderskategori bor fortfarande hemma hos sina föräldrar, men nio av tio flytta hemifrån om de bara hade möjlighet. Många unga bor också i andrahand och riskerar att utnyttjas genom oschyssta hyresvillkor eller överhyror. Enligt nätverket Jagvillhabostad.nu ligger andrahandshyrorerna i snitt 40 procent högre än på förstahandsmarknaden. Många står i beroende-ställning till den de hyr av och vågar inte anmäla överhyror till Hyresnämnden, samtidigt som det utan anmälning inte finns några sanktioner för den som hyr ut sin lägenhet utan tillåtelse eller som tar ut för mycket i hyra.

Hyresgästföreningen har räknat ut att det skulle behövas 128 000 nya bostäder enbart för att möta behovet hos de unga som saknar och efterfrågar bostad idag. Under de närmaste åren kommer dessutom 640 000 unga att vilja flytta hemifrån, varav många kommer söka sig till storstadsregioner och universitetsstäder som redan idag har en kraftig bostadsbrist. En majoritet, eller 39 procent, av de unga efterfrågar framförallt hyresrätter medan bara 22 procent framförallt efterfrågar en bostadsrätt. Samtidigt har bostadsbyggandet minskat kraftigt, inte minst under de senaste sex åren med borgerlig regering.

Hur vi byggde mycket och billigt till rimliga hyror

Den moderna svenska bostadspolitiken föddes 1947, efter att den bostadssociala utredningen lagt sitt slutbetänkande. Målet med den statliga bostadspolitiken blev då att ”hela befolkningen ska beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skäliga kostnader”.

För att garantera måluppfyllelse tillhandahölls tre politiska verktyg: Kommunalt ägda bostadsbolag (den så kallade allmännyttan), förmånliga bostadskrediter samt hyresregleringar. Det fanns sedan krigsutbrottet ett statligt hyrestak som tilläts fortsätta verka ända tills 1969 då hyresregleringen lades på Hyresgästföreningen att sköta tillsammans med de allmännyttiga bolagen i partsförhandlingar. Det kom då att kallas bruksvärdesystemet där hyran skulle baseras på bolagets självkostnader och den generella brukarens värderingar. Tillsammans med standardiserade byggmetoder kunde kostnaderna och därmed hyrorerna hållas nere för att erbjuda nyproducerade lägenheter med god standard till arbetarfamiljer.



Illustrationer: Kajsa Nilsson
Idé: Petter Evertsén

Inflyttningen till Stockholm var hög, då liksom nu, och med de nya förutsättningarna byggdes hela stadsdelar under 50-60- och 70-talet. 1975 konstaterades det att man från statligt och kommunalt håll hade byggt bort bostadsbristen och det så kallade miljonprogrammet (målet att i hela landet bygga en miljon bostäder på tio år) kunde bockas av. Efter det avtog byggtakten men hölls på en jämn och lägre nivå under 80-talet.

Varför vi idag bygger lite och dyrt

Efter det borgerliga maktövertaget 1991 slopades ett av de tre verktygen som lagt grunden till rekordårens bostadspolitik, de statliga räntebidragen samtidigt som skatterna lades om. Nyproduktionen av bostäder störtade och det gjordes omfattande hyreshöjningar i det befintliga beståndet. Några år senare kom bostadsbolagen att undantas från självkostnadsprincipen (som fortsatte att gälla annan kommunal verksamhet) och tilläts därmed att ackumulera vinst och ge avkastning till sin ägare.

Dagens bostadsbrist i Stockholms län är resultatet av en längre tids underlåtenhet att bygga nytt och är ett direkt resultat av de poli-

tiska förändringar som genomdrevs i början av 90-talet. Bostadsbyggandet vände uppåt efter några år av men kom aldrig mer upp till tidigare höga nivåer.

Samtidigt blir det som byggs allt dyrare att hyra. Varför är det så?

Det finns inte en faktor som driver prisutvecklingen för byggande, istället är det en rad samverkande faktorer som bidrar till det ökande kostnadsläget i branschen. Byggbranschen har en hög koncentrationsgrad på ett fåtal aktörer, och utgör i praktiken ett oligopol med låga incitament att sänka sina egna kostnader. Den bristande konkurrensen håller nere rationaliseringstrycket vilket medför att kostnaderna i byggbranschen ökar mer än den allmänna prisutvecklingen och har så gjort i flera år. Här finns åtskilliga kommunala verktyg som kan användas för att stimulera konkurrens och prismedvetenhet i byggandet vilket vi redogör för här nedan.

De kostnader som ökat mest under de senaste tio åren i Stockholmsregionen är byggmaterial och markpriser. I branschen för byggmaterial vittnas om en omfattande brist på konkurrens. I fallet med markpriserna är

det en medveten markpolitik från kommunerna, och då framförallt Stockholms kommun vilket har sett markprisets del av totalkostnaden öka från ca 10 % år 1998 till dagens toppnivåer på ca 25 %.

En del av de ökade kostnaderna går att parera med medveten politik på kommunal nivå, andra kräver mer omfattande strukturåtgärder och statlig näringspolitik. Här nedan följer Vänsterpartiets förslag på åtgärder att vidta i kommuner och på regional nivå.

Hur vi vill bygga mycket och billigt till rimliga hyror – igen!

För att byggandet av bostäder ska komma igång finns en rad åtgärder att vidta. En del ligger på statlig nivå och är en fråga för riksdag och regering, som om viljan fanns skulle kunna införa riktade investeringsstöd till hyresrätter med pressad hyra och en schysstare beskattning av hyresrätten som boendeform. Vänsterpartiet har i sin statliga budgetreservation avsatt tre miljarder, varav sex miljoner skulle gå till Stockholm, i investeringsstöd för att stimulera energieffektivt byggandet av hyresrätter med pressade hyror. Men det finns också en rad verktyg att använda på kommunal nivå.

Till att börja med måste vi formulera konkreta mål. I många Stockholmskommuner byggs det inte helt enkelt för att den politiska viljan saknas. Vi tar reda på hur mycket det behöver byggas i respektive kommun om vi ska klara befolkningstillväxten och inflyttningen till regionen för att sedan kunna föreslå lämp-

liga platser och huskroppar. Det är självklart okej att säga nej till andras förslag på exploatering av exempelvis skyddsvärd grönmark. Men det är då viktigt att vi kan ange en annan plats där vi vill bygga istället.

Vi bygger både genom att förtäta där så är lämpligt samt planerar för nya områden där det är önskvärt. Genom en kartläggning av kommunerna identifierar vi områden som går att förtäta smart, en så kallad gluggutredning. Dessutom är det viktigt att kontinuerligt fundera över områden som med hjälp av exempelvis förstärkt kollektivtrafik eller utbyggnad av kollektiva färdmedel skulle kunna bli framtida bostadsområden.

Målen för de kommunala bolagen formuleras av kommunfullmäktige genom att man antar ägardirektiv – ett verktyg för att ställa om nyproduktionen som används allt för sällan av kommunerna. Det är fullt möjligt för kommunfullmäktige att ändra ägardirektiven i de kommunala bostadsbolag och göra det till ett uttalat mål för exempelvis Stockholmshem, Botkyrkabyggen eller Ekeröbostäder att bygga billiga hyresrätter.

Därför ska Vänsterpartiet föreslå ändringar i ägardirektiven varenda gång de ska tas av kommunfullmäktige, så länge vi inte är nöjda med dess innehåll. Det kan exempelvis handla om att allmännyttan inte bara ska uppdras att bygga betydligt mer än idag – utan att det ska vara ett uttalat mål att hålla nere produktionsskostnader och hyror i nyproduktionen.

Det effektivaste sättet att komma till rätta med bostadsbristen bland unga är att bygga

och förmedla bostäder för just unga. Formulera ett mål om antal mindre hyresrätter med pressad hyra som allmännyttan ska bygga. Genom att sätta ett mål för hyresnivån i nybyggda fastigheterna redan från början, samarbeta med små byggbolag istället för stora byggjättar som håller uppe priserna, vara offensiva i upphandlingen av till exempel vitvaror och badrum och planera ytorna kostnadseffektivt är det fullt möjligt att hålla nere hyran.

Markanvisningstävlingar är ett bra sätt att öka nyproduktionen av hyresrätter med pressade hyror – om man inte gör som borgerliga partier i kommunerna brukar göra vill säga. Istället för att markanvisa till den byggherre som lägger det högsta anbudet på den mark som ingår i tävlingen, så kan kommunen istället ställa upp villkor såsom en önskad maximal hyresnivå i nyproduktionen och andel mindre lägenheter i fastigheten.

Det är viktigt med offensiva krav på tillgänglighet och klimatanpassat byggande. Men när enskilda kommuner ställer upp egna mål som är betydligt högre än andra närliggande kommuners, så kan det göra att svårt att använda stora byggvolymen som håller nere produktionskostnaderna. Istället bör vi utforma regionala mål för alla kommuner som är högre än dagens – men enhetliga.

Det är viktigt med offensiva bostadsmål – men för att dessa ska nås är det viktigt att byggnadsprocessen snabbas på. På grund av brist på handläggare på stadsbyggnads- och exploateringskontoren är det vanligt att det bildas flaskhalsar som gör att handläggning

av ärenden tar onödigt lång tid. Dessutom stänger långa handläggningstider ute mindre byggherrar som är betydligt bättre på att pressa sina produktionskostnader än de stora byggjättarna. Vi verkar och budgeterar för fler kommunala handläggare där det behövs.

Kommunerna sätter idag sina egna parkeringstal. I Stockholm, Malmö och Göteborg har man till exempel ett parkeringstal på 1,0 – vilket betyder att det måste byggas en ny parkeringsplats per lägenhet när man bygger nya bostäder. Höga parkeringstal innebär höga produktionskostnader för nya bostäder och är ofta fullkomligt onödiga i kollektivtrafiknära lägen.

Dessutom används mark till parkeringar istället för att bygga fler bostäder, samtidigt som man bygger in ett bilberoende hos nyinflyttade hyresgäster. Kommunerna i länet måste sänka parkeringstalen radikalt och planera för städer där de boende kan åka kollektivt.

Här spelar också affärslokalernas placering in, externa köpcenter eller köp kvarter utanför stadskärnan förutsätter tillgång till bil, och bidrar därmed till vardagliga res- och levnadsmönster som inte är förenliga med hållbara städer. Vänsterpartiet bör istället driva en utbyggd kollektivtrafik och stark lokal service i bostadsområdena, så att människor slipper ta bilen till köpcentret för att de lokala affärerna har lagts ner.

Bostadspolitisk orientering

Ombildningar



2007 avskaffade regeringen den så kallade stopplagen för ombildningar av hyresrätter. Stopplagen hette egentligen Allbolagen och infördes av den socialdemokratiska regeringen 2002 för att försvåra ombildningar av hyresrätter i allmännyttan till bostadsrätter. Detta genom att länsstyrelserna gavs rätt att pröva ombildningar och stoppa sådana som skulle innebära att det blev alltför få hyresrätter i ett visst område. Enligt Hyresgästföreningen stoppade lagen i princip alla ombildningsförsök av allmännyttiga fastigheter i Stockholm - och när den avskaffades ökade också antalet ombildningar kraftigt.

Mellan 2007 och 2010 ombildades drygt 60 000 lägenheter i Stockholm, varav 40 000 kom från allmännyttan och den absoluta merparten i innerstaden. Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter är dock inget nytt fenomen i Stockholm. De har pågått under närmare tjugo års tid, men har varit som mest intensiva under perioderna 1998 - 2002 och 2006 - nutid, då det varit en moderatledd majoritet i Stockholms stad som satsat prestige och stora resurser på att hyresgäster ska ombilda sina lägenheter.

Hyresrätter säljs till kraftiga underpriser

Hyresrätterna i Stockholm har under dessa år konsekvent sålts till ett pris långt under marknadsvärde, närmare bestämt 40 - 60 procent under vad köpare betalat för befintliga bostadsrätter vid samma tidpunkt. Prisstatisik från ombildningarna som genomfördes 2007 visar till exempel att priserna i 25 av 26 fall var lägre för dem som ombildade sin lägenhet i allmännyttan till en bostadsrätt än för dem som köpte en bostadsrätt på marknaden. I Östberga utanför Stockholm fick hushållen som ombildade en rabatt om cirka 70 procent, medan de som var med och ombildade fastigheter till bostadsrätter i Sofia och Katarina församlingar på Södermalm i Stockholm fick rabatter på mellan 24 och 49 procent. De för köparna förmånliga priserna visar på utförsäljningarnas ideologiska karaktär, och har möjliggjort bostadsklipp när köparen redan veckan efter kan sälja med en god förtjänst.

Ombildningarna har inneburit att offentliga egendomar för 50 miljarder har överförts till privata bostadsrättsföreningar sedan år 2000 - vilket är lika mycket som det kostar att

driva hela Stockholms stads skolverksamhet under fem års tid.

Ökad segregation och färre bostäder för unga

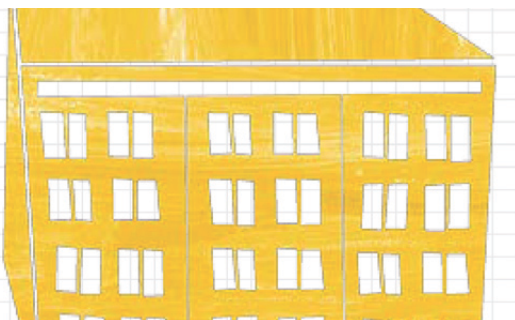
De senaste årens utbildningar har inneburit att segregationen i Stockholms innerstad har ökat kraftigt. Ungefär 70 procent av utbildningarna har skett i Stockholms innerstad, medan resterande 30 procent främst har skett i attraktiva närförorter. I ett första led kan låg- och medelinkomsttagare med möjlighet till banklån bo kvar i de utbildade lägenheterna i innerstaden. Men när dessa lägenheter sedan säljs till marknadspris, innebär det att andelen höginkomsttagare i innerstaden kommer öka ännu mer. En genomgång av de senaste fyra årens utbildningar visar dessutom att hälften av alla utbildade lägenheter säljs vidare inom ett års tid. Enligt Stellan Lundström som är professor på Kungliga Tekniska Högskolan kommer det i stort sett inte finnas några hyresrätter kvar i Stockholms innerstad om tio år, om utvecklingen fortsätter. Det kommer med andra ord att bli ännu ovanligare med hushåll med låg- och medelinkomst i Stockholms innerstad.

Många hyresrätter som utbildas har tidigare haft relativt låga hyror. När dessa utbildas innebär det att andelen bostäder som unga har råd och möjlighet att efterfråga minskar kraftigt. För att kunna ta ett lån för att köpa en bostadsrätt krävs en fast anställning eller föräldrar som har möjlighet att gå in som borgenärer, vilket väldigt många unga saknar. Samtidigt byggs det inte på långa vägar till-

räckligt med hyresrätter och studentbostäder med rimliga hyresnivåer för att kompensera för utbildningarna av allmännyttan. Detta resulterar i att ungdomars situation på bostadsmarknaden förvärras ytterligare.

Allmännyttan säljs med förevändningar som att det skulle öka valfriheten trots att effekten är den rakt motsatta för alla oss utan större besparingar. Unga får ännu svårare att flytta hemifrån när andelen hyresrätter minskar, samtidigt som bristen på hyresrätter leder till trångboddhet, hemlöshet och en svart marknad där andrahandshyresgäster bor helt utan trygghet och ofta betalar orimliga överhyror. Fortsätter utbildningarna riskerar vi att få samma situation som är vanlig i många andra länder, så kallad "social housing". Det innebär att allmännyttan blir en typ av fattigbostäder med sämre standard i socialt utsatta områden. Dessutom blir effekten ett minskat demokratiskt inflytande över bostadsmarknaden.

Den nya lagen för allmännyttiga bostadsaktiebolag



Den första januari 2011 infördes den nya lagen för allmännyttiga bolag. Istället för utredningen "EU, allmännyttan och hyrorna" som kasserades efter hårt motstånd gjorde SABO, de kommunala bostadsföretagens branschorganisation, och Hyresgästföreningen en överenskommelse om hur regelverket kring allmännyttan och hyressättningen skulle tillämpas. Syftet var att behålla bruksvärdessystemet och förhandlingssystemet, men att lägga förslag på en lösning som skulle få brett politiskt stöd för att undvika ett införande av det efterfrågepåslag som föreslogs i "EU, allmännyttan och hyrorna". Den överenskommelsen låg till grund för den nya lagen som antogs i riksdagen med ett par gjorda ändringar för att bättre passa den borgerliga majoriteten.

Den nya lagen innebär att allmännyttan förlorar sin hyresledande roll. Innan lagens genomförande förhandlade Hyresgästföreningen först med allmännyttan och det privata beståndet fick sedan teckna hängavtal på de överenskommelserna. Vid prövning av hyror i hyresnämnden kunde endast allmännyttiga lägenheter användas som jämförelsematerial. Med den nya lagens skrivelser är

alla förhandlade hyror normerande, och det privata beståndet förhandlar på egna meriter.

Den andra förändringen är att allmännyttan ska drivas enligt affärsmässiga principer. Bolagen uppmanas nu uttryckligen i lagen att generera överskott och ge avkastning till sina ägare, för att på så sätt spela på ungefär samma villkor som det privata beståndet. Bakgrunden till det är EU-direktivet om konkurrensneutralitet där de allmännyttiga bolagen av vissa ansågs bedriva illojal konkurrens.

Vad vi tycker om lagen

De förändringar som sker i reglerna för de allmännyttiga företagen är inte särskilt omfattande. Det mest problematiska är att de ska verka "enligt affärsmässiga principer" och att allmännyttan förlorat sin hyresledande ställning. Men som vi tidigare konstaterat upphörde självkostnadsprincipen redan 1991 och kan sägas vara en bekräftelse i lag efter hur företagen drivs i praktiken sköts idag. Lagen är framförallt problematisk på grund av dess luddighet där olika skrivelser kan användas av olika parter med motstridiga syften.

Det som talar för att förändringen i praktiken är liten är att:

- Förhandlingssystemet kvarstår
- Hyran fortsatt ska sättas som om marknaden är i balans
- Allmännyttigt syfte är överordnat affärsrättsliga principer

Och det som talar för att förändringen trots allt är påtaglig är att:

- Det tidigare var upp till kommunen ifall bolaget skulle generera överskott och avkastning men att det nu är tvingande
- Att den kommunala ägaren har stor frihet att använda avkastningen till att finansiera annan kommunal verksamhet
- Alla förhandlade hyror är normerade för bruksvärdet, istället för som tidigare då allmännyttan var hyresledande och det privata beståndet hade att förhålla sig till allmännyttans uppgörelser i sina egna förhandlingar. Det innebär att privata aktörer förhandlar som självständig part och att förhandlingarnas tidigare grund, allmännyttans kostnader, inte längre nödvändigtvis är vägledande för hyresutvecklingen.

Det största problemet med lagen är inte dess faktiska textinnehåll, utan att framförallt Fastighetsägarna men också vissa allmännyttiga bolag driver en hård kampanj för att genomdriva en tolkning av den som i stort baserar sig på den kasserade Koch-utredningen som föregick den nya lagen. Koch-utredningen föreslog en större marknadsanpassning av hyrorna och ett slut på det kollektiva förhandlingssystemet.

Hur vi hanterar lagen

Den nya lagen för allmännyttan blev verklig den 1 januari 2011 och är fortfarande ganska färsk. Fastighetsägareföreningens linje är att fylla den nya lagens ottydlighet med sina egna förhoppningar om marknadshyror, för vilket dom driver ett stenhårt lobbyarbete. Det finns skrivelser i lagen som talar för deras sak men det finns också utrymme för en tolkning som ligger närmare Vänsterpartiets position. Den praxis som skapas under de kommande årens hyresförhandlingar och bostadspolitiska opinionsarbete kommer att få stor påverkan på hyresutvecklingen varför det för vår del är avgörande att lyfta fram de progressiva delarna i den nya lagen.

Att kommunala bolag fortfarande har ett allmännyttigt syfte och inte är vilka bostadsbolag som helst, att hyresgästerna i allmännyttan är garanterade inflytande i bolaget och att det i sin tur betyder insyn i ekonomiska förhållanden hör till områden som bör lyftas av vänstern. Därtill hör också att hyrorna ska sättas som om marknaden är i balans, dvs brist ingår inte i bruksvärdet och ska inte tillåtas påverka hyrorna. Sist men inte minst, hyrorna ska sättas i kollektiva förhandlingar med ovanstående taget i beaktande, vilket sammantaget är nog för att hävda att den nya lagen inte innebär marknadshyror.

Bruksvärdessystemet och förhandlade hyror

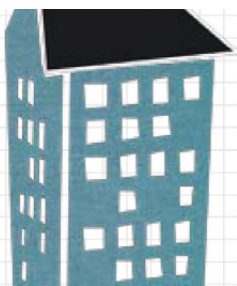


Idag sätts hyrorna genom att Hyresgästföreningen - som företräder landets hyresgäster - förhandlar med hyresvärdarna. Hyrorna sätts enligt bruksvärdessystemet, som bland annat innebär hyrorna ska sättas lika för lägenheter som är likvärdiga i fråga om till exempel standarden och utrustningen i lägenheten och de gemensamma utrymmena i fastigheten som tvättstuga och trapphus. Man tar även hänsyn till läget och till exempel närheten till förskolor och kommunikationer. Hyrorna hos privatvärdarna får inte ligga högre än fem procent över hyrorna i allmännyttan.

Bruksvärdessystemet på många sätt unikt för Sverige. Det har medfört en utjämning av bostads-kostnaderna mellan olika bostadsområden och olika upplåtelseformer, och fyller därför en viktig funktion för att motverka segregation i boendet. Dessutom utgör det ett skydd för hyreshöjningar och godtycke.

Marknadshyror

Rena marknadshyror skulle innebära att bruksvärdessystemet slopas helt och att hyrorna istället sätts helt fritt genom tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden. En snabbtitt på bostadsrättsmarknaden ger en insikt i hur det skulle kunna se ut. De privata fastighets-ägarna har slagits för marknadshyror i decennier och hävdar att en friare hyressättning skulle göra det lönsammare att bygga hyresrätter, vilket skulle minska bristen på bostäder i landet. I själva verket skulle marknadshyror innebära kraftiga hyreshöjningar - samtidigt som det inte skulle löna sig för marknaden att bygga bort ett problem de själva tjänar på eftersom bostadsbrist håller uppe hyres-nivåerna.



Frågor och svar

Bostadsbristen beror ju på att vi inte har marknadshyror?

Nej, marknadshyror leder inte till ett ökat bostadsbyggande. Idag råder det bostadsbrist i varannan svensk kommun. Skulle hyresvärdarna få sätta hyrorna fritt efter tillgång och efterfrågan på bostäder skulle det innebära att vi fick kraftiga hyreshöjningar på i stort sett alla orter i Sverige. Om bostadsbristen gör att de privata hyresvärdarna kan ta ut höga marknadshyror och bostadsbolagen sälja dyra bostadsrätter - varför skulle de bygga bort en bostadsbrist som de själva tjänar på?

Bostadsbristen beror på att staten och kommunerna inte tar ansvar för att det byggs bostäder som unga och studenter har råd med, utan istället lämnat över ansvaret för bostadsbyggandet till marknaden. Dessutom har regeringen slopat alla stöd till byggande av hyresrätter när man istället borde göra precis tvärtom - införa kraftiga stöd till byggande av bostäder som ungdomar och studenter har råd med för att komma till rätta med bostadsbristen.

Kommer inte hyrorna sänkas i förorterna om vi inför marknadshyror?

I Stockholm råder det bostadsbrist i samtliga stadsdelar, vilket skulle in-

nebära att hyrorna inte sänktes någonstans. Marknadshyror skulle också öka segregationen eftersom hyrorna skulle öka allra mest i de attraktiva stadsdelarna. Vi tycker inte att bara rika familjer ska ha råd att bo i centrala och attraktiva stadsdelar, medan alla vi andra bor i förorten.

Dessutom skulle enormt många familjer med låga och normala inkomster som idag bor i attraktiva stadsdelar vara tvungna att flytta från sina hem. Det är väldigt cyniskt att högern som i den förra valrörelsen skrek sig hessa om att fastighetsskatten tvingar pensionärer i skärgården att flytta från sina villor, inte har någonting emot att tiotusentals hyresgäster som bor i innerstaden skulle behöva flytta från sina hem om man införde marknadshyror.

Är det rättvist att rika innerstadsbor har lägre hyra än hyresgäster i Rinkeby?

Det är en missuppfattning att hyrorna generellt skulle vara högre i förorterna än i innerstaden. Visst, en sliten innerstadslägenhet med dålig standard har lägre hyra än en topprenoverad lägenhet i ytterstaden, men det är ju inte så konstigt.

Lägenhetens standard spelar en stor roll för hyran, men läget spelar också in. Attraktiva lägenheter ger redan idag ett påslag på hyran - att

det skulle vara på ett annat sätt är en myt som sprids av organisationer och borgerliga partier som helst skulle se att vi införde marknadshyror. Problemet är snarare att hyrorna i förorterna i så fall är för höga.

Bostadsbristen beror väl på att det är så höga skatter i Sverige?

Byggande är inte mer beskattat än vad annan produktion generellt är. Däremot är hyresrätten betydligt hårdare beskattad än bostadsrätter, radhus och villor. Skillnaden i beskattning har dessutom ökat under den borgerliga regeringen. Den nya fastighetsskatten gör att hyresrätter dubbelbeskattas samtidigt som regeringen har slopat alla stöd till byggande av hyresrätter. Hyresrätten var hårdare beskattad redan innan stöden slopades - men nu har regeringen gjort det ännu dyrare att bygga hyresrätter.

Det är inte rimligt att hyresrätter beskattas hårdare än bostadsrätter. Samtidigt beror inte bostadsbristen i första hand på skatterna - utan på att det inte förts en ordentlig bostadspolitik i Sverige på många år. Staten och kommunerna måste börja prioritera bostadsbristen bland unga i Sverige och satsa resurser på att det byggs bostäder som är anpassade efter unga och studenters behov.

Bostadsbristen beror väl på Boverkets konstiga regler för hur man får bygga?

Det där är en myt som trötta kommunpolitiker brukar dra när de inte är beredda att prioritera bostadsbyggandet i kommunen. Det går alldeles utmärkt att bygga billiga hyresrätter utan att tumma på standarden

om den politiska viljan finns - det har gjorts i massa kommuner runt om i landet (till exempel i Huddinge kommun, se ovan).

Men för att lyckas med detta krävs det att kommunen prioriterar bostadsfrågorna, går in för att bygga hyresrätter med rimliga hyror, driver en offensiv upphandlingspolitik och samarbetar med små byggbolag istället för stora jättar som håller uppe priserna. Dessutom är det sjukt att man i många kommuner måste bygga en parkeringsplats per nybyggd lägenhet - det gör att byggandet blir dyrare samtidigt som man bygger in ett bilberoende istället för att satsa på kollektivtrafiken.

Ombildningar är väl bra för integrationen?

I Stockholm försöker man ofta sälja in ombildningarna som ett sätt att öka integrationen - men den absoluta majoriteten av hyresrätterna som har ombildats har legat i i innerstaden eller i närförorterna. Det ökar ju tvärtom segregationen eftersom det blir i princip omöjligt för alla oss utan tre miljoner på banken eller möjligheter att ta ett gigantiskt banklån att få tag på en lägenhet i de centrala och attraktiva delarna av staden.

Ombildningar i förorten innebär dessutom att till exempel Rosengårds-, Tensta- och Bredängsborna får stå för renoveringskostnader som staten borde ha finansierat redan för trettio år sedan. Över en miljon miljonprogramslägenheter är i behov av nya fasader, stambyten och renoverade balkonger. När man ombildar i de här områdena övervältrar man kostnaderna för framtida renoveringar på de boende, och det är inte rättvist.

Hur ska man komma till rätta med bostadssegregationen då?

De största problemförörterna när det kommer till bostadssegregationen är inte Rinkeby, Angered eller Rosengård – det är områden som Djursholm, Vellinge och Örgryte där det i stort sett bara finns dyra villor och radhus. Det går att bygga bort bostadssegregationen genom att bygga hyresrätter och studentbostäder i de här problemförörterna, så att vanligt folk också har möjlighet att bo där.

För att motverka segregationen är det desutom viktigt att andelen hyresrätter inte minskar i attraktiva stadsdelar, utan tvärtom ökar. Därför måste ombildningarna stoppas samtidigt som det behövs byggas fler hyresrätter och studentbostäder på attraktiva adresser med hjälp av smart förtätning.

Om man bygger mer kommer det inte att finnas några grönområden kvar!

Jodå, det går att bygga bort bostadsbristen och samtidigt bevara grönområden. Det går att bygga på redan exploaterad mark som på parkeringsplatser, gamla industriområden och hamnar. Genom att förtäta smart och överdäcka motorvägar kan man både förbättra närmiljön och skapa ytor där man kan bygga nya bostäder. I Stockholm hade man till exempel kunnat bygga över Bromma flygplats – inrikesflyg i södra Sverige är både klimatosmart och omodernt. Det är bättre att bygga bostäder och satsa resurser på att bygga ut tågtrafiken istället

Folk överklagar bara hela tiden, det är väl därför det inte byggs nytt?

Det är inte konstigt om boenden i området överklagar när ingen från kommunen frågar vad de tycker om olika byggen utan bara kör på. Man kan minska överklaganden genom så kallad omvänd planprocess, det vill säga att kommunen börjar med att låta de boende komma till tals om vilka slags bostäder som behövs i stadsdelen och var de skulle kunna byggas. Den här typen av dialog med de boende innan byggprojekten sätter igång stärker inte bara demokratin utan minska också antalet överklaganden markant.

Varför kan man inte bara bygga på höjden?

Visst kan man bygga på höjden ibland. Men bostadsbristen beror inte på att det saknas mark eller att det inte byggs tillräckligt på höjden – utan på att staten och kommunerna inte prioriterar bostadsbristen bland unga och satsar resurser på att det ska byggas bostäder som unga har råd att bo i. Med högre hus måste man dessutom avsätta mer utrymme för hisssystem, trapphus och brandskyddssystem – så femtio procent högre hus betyder inte per automatik femtio procent mer bostadsyta.

Liten ordlista



Allmännyttan

Allmännyttan är bostadsföretag som ägs helt eller huvudsakligen av kommunen och drivs utan vinstsyfte. Den är också öppen för alla, inte bara för hushåll med låga inkomster. Det sistnämnda gör att den svenska allmännyttan skiljer sig från sin motsvarighet i många andra länder, där man talar om ”social housing”, som riktar sig specifikt till svagare grupper på bostadsmarknaden. Allmännyttan har varit viktig för att skapa ett jämlikt boende och hålla nere hyrorna.

Bruksvärde

En lägenhets bruksvärde är det praktiska värde den har ur hyresgästens synvinkel. En lägenhet som har en planlösning som gör den lätt att möblera, har till exempel ett högre bruksvärde än en i övrigt likvärdig lägenhet som har en sämre planlösning.

Det är hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde. Olika individers skilda värderingar och behov påverkar inte bruksvärdet.

Om till exempel hyresgästerna i ett hus har tillgång till goda lekplatser, innebär detta inte att bruksvärdet är högre för de hyresgäster som har barn och lägre för de hyresgäster som inte har barn. Lägenhetens bruksvärde är alltså oberoende av vem som för tillfället bor

i den. De egenskaper som bestämmer en lägenhets bruksvärde är bland annat dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering, mm.

Också faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet.

Besittningsskydd

Besittningsskydd betyder att en hyresgäst får behålla sitt hyreskontrakt så länge som man inte mister det, vilket man kan göra genom att inte betala hyran, missköta sig grovt, vanvårda lägenheten eller hyra ut den i andra hand utan hyresvärdens tillstånd. Bruksvärdesprincipen gör dessutom att hyresvärden inte kan höja hyran till en oskälig nivå för att tvinga hyresgästen att flytta. Studentbostäder saknar exempelvis besittningsskydd eftersom hyresgästerna vanligtvis enbart får behålla sitt hyreskontrakt så länge som de pluggar.

Markanvisning

En markanvisning innebär att man tillåter ett byggföretag att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med kommunen om att få bygga på ett visst markområde.

**Annat material i “Dags
att bygga nytt!”-serien:**

★ **Kampanjfaktahäfte
om bostadspolitik**

★ **Lathund för
bostadspolitiker**

storstockholm.vansterpartiet.se



Vänsterpartiet Storstockholm

Kungsgatan 84, Box 12660, 112 93 Stockholm

Telefon: 08-654 13 10

storstockholm@vansterpartiet.se

storstockholm.vansterpartiet.se