

I

Bostadspolitik för Stockholm

Hyresgästföreningen på Södermalm

Mars 2018

*Hyresgästföreningen på Södermalm, kontakt@sodermalmsforeningen.se,
sodermalmsforeningen.se, @sodermalmsforeningen, Krukmakargatan 6 | 1851 Stockholm*

Stockholmsregionen behöver en fungerande bostadspolitik

Det behövs en kraftfull bostadspolitik för Stockholmsregionen och för respektive kommun. Regionens särskilda behov ställer också krav på den statliga bostadspolitiken.

Det mest grundläggande måste vara en politik för det goda boendet för alla hushåll. Dock behöver ett särskilt fokus sättas på bra boende för hushåll med måttliga och låga inkomster. Deras möjligheter till ett bra boende krymper alltmer.

En fungerande hyresmarknad innefattar ett antal samverkande delar i bostadspolitiken. Det handlar, förutom en politisk vilja att bygga nya bostäder, om samhällsplanering, om en skatte- och subventionspolitik som kan möjliggöra för alla att få tillgång till ett bra och tryggt boende. Det handlar om bostadsområdets kvalitet – såväl nya områden som gamla – och att man konsekvent beaktar barns behov. Det handlar om de kommunala och de privata bolagens roller. Det handlar om regler för upprustning och för hyror. Det handlar om miljö och trafikfrågor.

Allt detta ingår i ett bostadspolitiskt program. Men Hyresgästföreningens bostadspolitik handlar inte enbart om hyresrätt. För en god bostadssituation krävs också en politik för övriga upplåtelseformer.

Bostadssituationen i regionen

Regionen växer just nu snabbt. Bostadsbyggandet har under lång tid varit lågt. Priser och hyror för nya och befintliga bostäder har skenat liksom de samlade bostadslånen i samhället. En del av utvecklingen har möjliggjorts genom ökande inkomstskillnader, en annan av att bygg-, fastighets- och kapitalsektorn använt bostadsbristen till hög avkastning istället för ett omfattande byggande och god förvaltning. Intresset från bygg- och fastighetssektorn att lösa bostadsbristen har varit lågt och samhället har varit tämligen passivt.

För hyresgästerna har **boendekostnaderna ökat snabbt**, under 2000-talet cirka tre gånger så snabbt som övriga priser. Detta har möjliggjorts genom bostadsbristen, de ökade löneskillnaderna och en försvagad lagstiftning för hyror och kommunala bostadsbolag. Utvecklingen har också öppnat för extrema avarter som så kallad upprustning med mycket höga hyreshöjningar och extrema hyror för andrahandsboende och för nyproduktion.

I regionen finns färdiga detaljplaner för bostadsbyggande för minst fem år framåt med rimlig byggtakt. Men planerna förverkligas endast i långsam takt för att upprätthålla en mycket hög pris- och vinstnivå. Stat och kommun har visat svagt intresse för att få en normal byggtakt med rimliga priser och hyror.

Samhällsplaneringen för nya bostäder visar stora brister när det gäller bostads- och bostadsområdeskvalité. Samråden inför planering brister stort. De lagstadgade samråden hanteras ofta bara som en transportsträcka.

I ett flertal nya bostadsområden saknas tillräckligt med plats för kommunal service som skolor och fritidshem, för en bra fritid och för annan service. Särskilt för barnhushåll är detta ett stort problem. Planeringen för barns behov har försvagats.

Utbyggnaden av infrastrukturen i regionen är svag och samtidigt felaktig i satsningen på ökad bilanvändning. De senaste 25 åren, då regionen vuxit med 40 procent, har bara tillkommit en ny tunnelbanestation, en ny pendeltågsstation och två nya spårvagnslinjer. Ett flertal stora bostads-, service- och verksamhetsområden saknar spårtrafik. Förutsättningar för nya stadsdelar har endast undantagsvis skapats. De nödvändiga satsningarna på cykel släpar efter.

Skatte- och stödssystemen till bostadssektorn är uppseendeväckande. Upplåtelseformerna äganderätt och bostadsrätt stöds varje år med cirka 30 miljarder genom ränteavdragen och med cirka 10 miljarder genom ROT-bidragen. Hyresrätten har under lång tid helt saknat stöd. Nu har införts ett begränsat stöd till nybyggd hyresrätt, men bara för vissa typer av smålägenheter.

Hyresgästernas inflytande över sina bostäder och bostadsområden är svagt. För de kommunala bostadsbolagen finns ofta avtal om boinflytande med samrådsrätt och lite pengar för fritidsverksamheter. Dessa ger begränsade rättigheter. För de privata bolagen saknas som regel detta helt. När fastighetsägaren vill rusta upp (hyran) faller som regel även de begränsade rättigheterna.

Bostadspolitiska sakområden

Kommunernas bostadsförsörjning

Kommunerna ska ha bostadsförsörjningsprogram. De ska visa planerad omfattning av bostadsbyggandet och behandlar hur kommunen ska verka för att tillgodose bostadsbehoven för alla befolkningsgrupper i kommunen. Programmet ska visa vilka metoder kommunen ska använda för att uppnå programmets mål.

Kommunernas samhällsplanering

Kommunens samhällsplanering ska innefatta genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet.

Där så är möjligt ska kommunerna tillhandahålla mark till rimlig kostnad.

Kommunerna ska svara för detaljplaneringen och låta andra aktörer ta vid först när marken är färdigplanerad. Kommunerna ska ange villkor som säkerställer genomförande, rimliga priser och hyror.

Samhällsplaneringen ska vara en del av planeringen för det goda boendet och för goda förutsättningarna för kommunal och kommersiell service, fritid, kommunikationer samt reservera plats för andra verksamheter.

Kommunernas samhällsplanering ska vila på en stark demokratisk grund, den ska grundas på goda samtal i kommunen.

De kommunala bostadsbolagen

Varje kommun bör ha ett kommunalt bostadsbolag. Bolaget ska vara en del av kommunens bostadsförsörjningsverktyg. Alla bolagens bostäder ska kunna efterfrågas av hushåll med måttliga inkomster.

De kommunala bostadsföretagen ska vara så nära självkostnadsbaserade som möjligt. Bolagen ska vidare vara föredömen när det gäller underhåll, hyresgästinflytande, boendeutveckling och miljöfrågor. De bör också utveckla en bygg-, och underhållsverksamhet i egen regi.

Fastigheter i de kommunala bolagen ska aldrig säljas till privata ägare. Där det har gjorts har det lett ett sämre boende, högre hyra, sämre hyresgästinflytande och täta ägarbyten.

Kooperativ hyresrätt

Den kooperativa hyresrätten bör prioriteras. Den kan lösa ett stort antal frågor för hyresrätten som inflytande och självkostnad. Den kräver dock en kommunal bostadsförmedling och en del ändrade regler. Däribland regler och finansiering för överföring från vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt.

De kommunala bostadsbolagen ska pröva nya upplåtelseformer som kooperativ hyresrätt såväl för nyproduktion som för befintliga hus. Även halvoffentliga fastighetsägare bör pröva övergång till kooperativ hyresrätt.

Stat och pensionsfonder som fastighetsägare

Stat och pensionsfonder har kommit in som ägare av bostadshus. Dessa måste få ett regelverk med krav på ett allmännyttigt syfte att tillhandahålla bostäder för hushåll med måttliga inkomster och krav på hyresgästinflytande mm.

Ny inriktning för bostadskooperationen

Bostadskooperationen hade tidigare tydliga bostadssociala mål med sin bostadsproduktion. Kooperationen bör kunna återta dessa mål och bli viktiga aktörer för att uppnå en väl fungerande byggsektor som producerar bostäder för alla hushåll, också för de med måttliga inkomster.

Det behövas ramregler, förändringar eller utvidgningar av upplåtelseformen bostadsrätt. De finska systemen för bostadsrätt respektive hitssystemet med priskontroll både i byggskedet och i vidareförsäljningsskedet bör kunna ge inspiration.

Nya regler för underhåll och upprustning

I hyreslagen måste förtydligas att allt underhåll ingår i hyran, ska utföras när det behövs och inte resultera i hyreshöjning när det utförs. Det krävs också starka regler för att hyresgästerna ska kunna välja till eller avstå från standardhöjning. Hyressättningen för standardhöjning ska spegla normalkostnad för investeringen. Samrådsreglerna vid upprustning måste skärpas för att ge hyresgästerna rimliga möjligheter till val.

Den smygupprustning till höga hyror av tomma lägenheter som både kommunala och privata ägare utför måste stoppas och inlemmas i ett regelsystem som kräver tillstånd.

Nya regler för hyressättning

Reglerna för hyressättning måste ändras. Självkostnadsprincipen måste vara vägledande för de kommunala bostadsbolagen och hyror ska täcka självkostnaderna men inte mer.

Hyror i privatbeståndet måste åter sättas i relation till hyror i de kommunala bostadsbolagen. Bruksvärdesprövningar måste göras efter genomsnittshyror istället för efter de högsta hyresnivåerna.

Vid standardförbättring ska gälla att normalkostnaden för standardförbättringen ska styra hyresförändringen.

Förhandlingsordningssystemet ska ändras så att ägaren inte kan frånträda förhandlingsordning utan prövning i Hyresnämnd.

Nya regler för andrahandsuthyrning

Reglerna för andrahandsuthyrning måste skärpas. Det är mycket sämre att bo i andra hand än med förstahandskontrakt. Andrahandshyra ska därför sättas lägre än hyran för motsvarande hyreslägenhet plus hyrestillägg för eventuella inventarier. Möjligheterna för återbetalning av överhyra måste gälla för hel hyresperiod.

Det bör prövas att göra offentliga system för andrahandsuthyrning, där kontroll av uthyrningsvillkor och hyror blir möjlig. Det ska krävas rimliga skäl för att få hyra ut i andra hand. Andrahandsuthyrning som kommersiell verksamhet, som nu ökar i bostadsrättsbeståndet, måste stoppas.

Regionens roller

Regionen ska tillhandahålla en aktuell långsiktig fysisk plan för regionen som visar framtida tillväxtområden och bevarandeområden. Regionen ska samla kommunerna till en gemensam uppfattning om var bostadsbyggandet ska planeras. Regionen ska tillhandahålla analys och förslag på åtgärder för att klara en god bostadsförsörjning för alla hushållstyper i regionen. Regionen ska planera för infrastrukturutbyggnaden i regionen.

Regionen bör överväga att skapa ett regionalt allmännyttigt bostadsbolag för bostadsbyggande där kommunalt bostadsbolag saknas.

Regionen bör överväga att skapa ett regionalt byggföretag för att motverka oligopoltendenserna i byggsektorn.

Utbyggnad av infrastrukturen

Infrastrukturen måste byggas ut både för befintliga och nya delar av regionen, bland annat för att de ska få en hög kollektivtrafikstandard. De stora bostads-, verksamhets- och serviceområden som idag saknar spårtrafik bör få sådan. Förutsättningar för nya stads- och kommundelar med spår och station som kan ta hand om regionens tillväxt måste skapas. Den regionala cykelplanen måste genomföras snarast.

De statliga skatte- och stödssystem för bostadssektorn måste jämställa upplåtelseformerna

Skatte- och stödssystemen för bostadssektorn ska jämställa de olika upplåtelseformerna. Idag är hyressektorn kraftigt missgynnad. Detta kräver stora omfördelningar av dagens stöd eller stora tillskott till hyressektorn. Skatte- och stödssystemen ska vara inriktade på bostadsbyggandet.

Staten ska tillhandahålla regelverk för bygg-, fastighets- och finanssektorn för att dessa ska fungera efter samhällets mål.

Staten ska tillse att det finns goda finansieringsmöjligheter, med låga kostnader samt stödsystem och rimliga kalkylsystem för bostadsbyggande och förvaltning.

En ny lag för de kommunala bostadsbolagen behövs som inte ger dagens spretiga tolkningsmöjligheter.

Staten ska tillhandahålla system för utrensning av slaskvärdar. Det behövs köpförbud för fastighetsägare som missköter hus och enkla och ekonomiskt rimliga former för expropriering av misskötta hus.

När det gäller underhåll och drift ska de statliga stöden begränsas till energiåtgärder, miljöåtgärder (t.ex. radon) och till vissa tekniska system.

Staten måste sätta upp regler för ändring av upplåtelseform. Hyresrätt ska endast kunna omvandlas till kooperativ hyresrätt.

Klimatmålen och ett minskat ekologiskt fotavtryck är centralt.

Bygg-, fastighets- och finanssektorn

Bygg-, fastighets- och finanssektorerna är idag dysfunktionella. De tillhandhåller varken byggande, rimliga kostnader eller finansiering för det byggande och den förvaltning som behövs. Därför behövs statliga regelsystem och ramar för dessa branscher. Dessutom behövs nya företagskulturer.

Finanssektorn måste tillhandahålla kapital för bostadsbyggande och större underhållsåtgärder på rimliga villkor. Det behövs en finansiering för att bygga ny hyresrätt som håller låga räntor, avkastningskrav och egenfinansieringskrav.

Finansieringsformer för överföring av hyresrätt till kooperativ hyresrätt måste skapas.

Köp av bostad ska kunna göras med låga insatser. Istället ska avdragsrätten tas bort, fastighetsskatten återinföras och amortering pågå tills lånen är avbetalda. Styr bankernas krav på låntagare.

Bygg- och fastighetssektorn måste ställa in sig på att de är en del av samhällsbygget och inte enbart arbeta efter det snöda egenintresset.