

Vår bygger Landet

SÅ LÖSER VI ETABLERINGEN AV NYANLÄNDA

DEL 3: BOSTAD



SVERIGES SOCIALDEMOKRATISKA
UNGDOMSFÖRBUND

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förord	3
Bakgrund.....	3
Statens ansvar för bostadspolitiken	5
Dagsläget.....	5
Statens ansvar på kort och lång sikt	7
Vinstintressen och valet av eget boende.....	7
Samhällsekonomiska investeringar	8
Kommunernas ansvar för bostadspolitiken	13
Förmedla bostäder till alla oavsett inkomst	13
Blanda upp bostadsområden	14
Lista på reformer	17

FÖRORD

Den tredje delen i SSU:s rapportserie Vi bygger landet handlar om bostadspolitiken och innehåller tolv förslag för att höja takten i bostadsbyggandet och samtidigt skapa en jämlik bostadsmarknad. Rapporten är fokuserad på statens och kommunernas ansvar för att bostadsbyggandet ska matcha befolkningsökningen och tar hänsyn till de nyanlända som nu bosätter sig i Sverige.

Bostadsbristen i Sverige har varit alarmerande stor i så många år att vi kan tala om en bostadskris. Majoriteten av kommunerna har brist på hyresrätter och både unga och nyanlända har svårt att hitta någonstans att bo. Bostaden har blivit vår tids lyxvara. Lyxen att ha en fast plats att kalla sin egen.

Att ha någonstans att bo är avgörande för möjligheten att etablera sig i samhället och skapar rötter till ett bostadsområde och möjligheter att knyta kontakter och delta i det lokala föreningslivet. För nyanlända är bostadssituationen ett stort problem då kommuner i många fall inte har bostäder nog för att välkomna nya invånare då tiden på Migrationsverkets asylboenden är slut. För att kommunerna ska kunna växa krävs att staten visar vägen och tar ett större ansvar för bostadsförsörjningen.

Ett skifte i bostadsbyggandet innebär inte bara att det ska byggas bostäder, utan kräver också en tanke om *vilka* bostäder som behövs. Många grupper, som unga och nyanlända, har inte särskilt stor betalningsförmåga men står för en stor del av behovet. Marknaden har inte ensamt kunnat lösa bostadskrisen. Därför krävs en aktiv bostadspolitik som fokuserar på att tillgodose behoven istället för på kortsiktig vinst.

Bostadsområden där högre hyror i vissa lägenheter får subventionera lägre hyror i andra är ett sätt att skapa blandade områden där olika inkomstgrupper kan leva sida vid sida. Fler kriterier i förmedlingen av bostäder är ett annat. Det viktiga är att inse politikens möjligheter att faktiskt skapa levande och blandade bostadsområden.

Bostadsbrist ska inte behöva vara ett normaltillstånd. Det är fullt möjligt att bebygga landet med bra bostäder för alla.

Philip Botström, förbundsordförande SSU

Bakgrund

Utbudet av bostäder har de senaste två decennierna varit underdimensionerat i förhållande till befolkningens ökningstakt. Den låga byggtakten har bland annat lett till brist på hyresrätter i majoriteten av Sveriges kommuner och ökade bostadspriser på bostadsrätter framför allt i storstäderna och på universitetsorterna. Enligt en undersökning från 2016 som opinionsföretaget Novus genomfört på uppdrag av Linnéuniversitetet anser 94 procent av unga mellan 18-25 år att bostadsbristen är den största samhällsutmaningen. Samtidigt är 40 procent oroad över att inte hitta en bostad alls. Det är en hel generation som känner oro inför sin framtida bostadssituation.

Bostadsbristen har aldrig visat sig så akut som under hösten 2015 när antalet asylsökande i Sverige ökade snabbt. Den nuvarande flyktingkrisen har ofta jämförts med den som uppstod i samband med kriget på Balkan i början av 1990-talet. Den stora skillnaden var då att mottagandet i Sverige underlättades av att det fanns lediga bostäder tillgängliga efter den snabbt stigande byggtakten i slutet av 1980-talet. När kommunerna nu tar emot flyktingar är situationen ofta att goda förutsättningar på arbetsmarknaden följs av stor brist på bostäder, medan överskott på bostäder framför allt finns i glesbygdskommuner med sämre arbetsmarknad. Arbetsförmedlingen kan till exempel inte anvisa nyanlända till placeringar ute i kommunerna, vilket innebär att de får bo kvar på Migrationsverkets anläggningsboenden längre än nödvändigt och därmed går miste om värdefull tid till att påbörja sitt nya liv i Sverige. Det skapar problem för etableringen och många nyanlända riskerar att fastna i en ond cirkel – för att få en bostad behöver man ofta ett jobb, och för att få ett jobb behöver man ofta ha en trygg bostadssituation.

Att växa är dock inte gratis för en kommun. Det finns en hel del hinder som behöver reformeras bort för att bostadsbyggandet ska kunna motsvara takten i befolkningsökningen. Denna rapport redovisar några förslag på hur både staten och kommunerna kan ta ett större ansvar för bostadsförsörjningen.

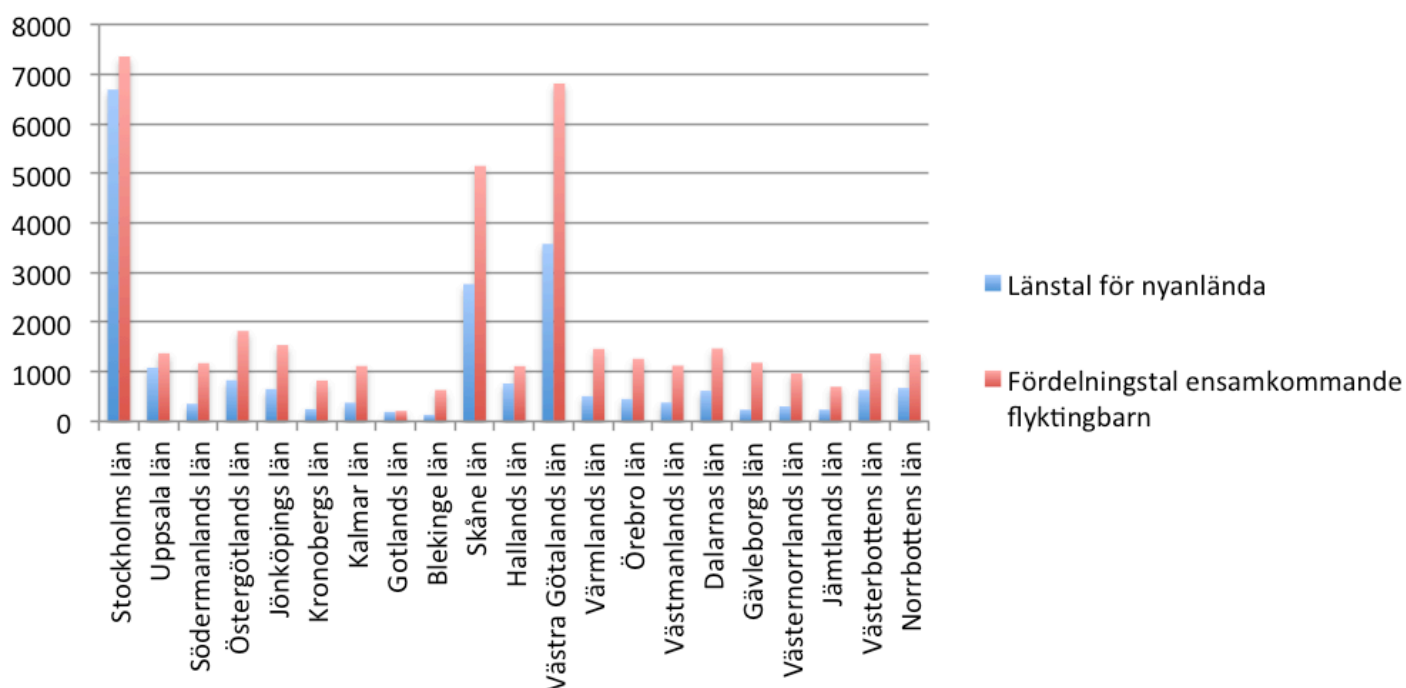
STATENS ANSVAR FÖR BOSTADSPOLITIKEN

DAGSLÄGET

Ansvar för att bygga bort bostadsbristen är i huvudsak kommunernas, vilket också regleras i lag. Men även staten har ett ansvar. Därtill kommer de privata aktörerna i form av byggbolag, fastighetsägare och markägare. Statens ansvar kan i sin tur delas upp i regler och lagar, samt långsiktig resursfördelning för att uppnå samhällsekonomisk nytta och rättvisa. Enklare uttryckt – staten måste se till att förutsättningarna för att bygga bostäder för alla olika grupper i samhället är så bra som möjligt över hela landet.

Det här ansvaret blir ännu större när befolkningen växer som den kommer göra framöver i takt med att nyanlända asylsökande får uppehållstillstånd i Sverige. Deras etablering i det svenska samhället hänger både på möjligheten att få utbildning och att hitta arbete, men kanske i ännu större utsträckning på att rota sig i ett bostadsområde. Från 1 mars 2016 ska alla nyanlända fördelas mellan kommunerna. Migrationsverket, länsstyrelserna och Arbetsförmedlingen gjorde en uppdelning innan de nya reglerna trädde i kraft som redovisas i tabellen nedan. Fördelningen slogs fast av regeringen och gäller sedan lagen röstades igenom.

Diagram 2. Fördelning av nyanlända per län.



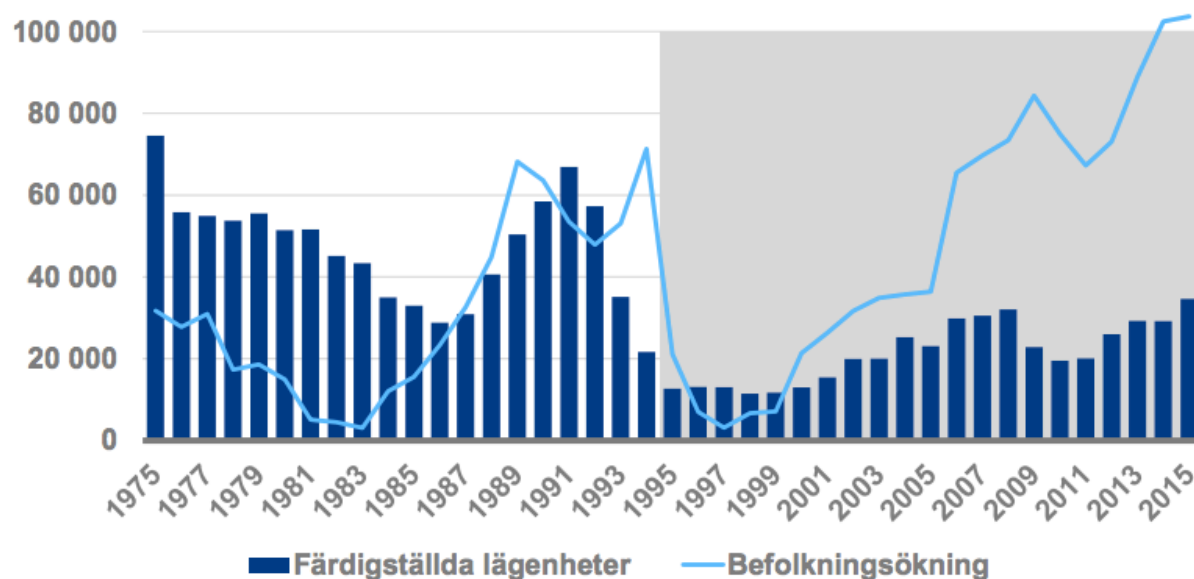
Källa: Arbetsförmedlingen, Migrationsverket, 2015.

Fördelningen är gjord efter arbetsmarknadsläget, befolkningsammansättning och tidigare mottagande av nyanlända. En del nyanlända hittar eget boende och finns därmed inte med i tabellen, även om myndigheterna tagit särskild hänsyn till detta i fördelningen. Som visas i diagrammet är det de stora länen som får ta emot flest nyanlända, varav en stor del består av ensamkommande flyktingbarn. Det här ställer stora krav på bostadsmarknaden i respektive län. Även om arbetsmarknadsläget är bättre i de större regionerna är samtidigt bostadsbristen betydligt större. Befolkningsutvecklingen har under lång tid överträffat bostadsbyggandet vilket medför att det är långt fler grupper än nyanlända flyktingar som är i behov av bostäder.

Diagram 3. Bostadsbyggande och befolkningsförändring i Sverige.

Antal färdigställda bostäder och antalet nya invånare per år.

Färdigställda bostäder och befolkningsökning Antal bostäder och personer



Källa: Regeringen, SCB, 2016.

Gapet mellan antalet färdigställda bostäder och befolkningsutvecklingen inte varit så stort någon gång under efterkrigstiden som det är nu. Regeringen har presenterat ett antal reformer för att få igång byggandet med minskade krav på detaljplaner, tidsgränser för överprövning hos länsstyrelserna, investeringsstöd till små hyresrätter och bättre användning av statlig mark och statliga bolag som de viktigaste delarna. SSU:s tidigare förslag om att skriva in upplåtelseformer i detaljplaner finns också med. Det här är ett tydligt bevis på att staten kan ta ett större ansvar för bostadsbyggandet.

STATENS ANSVAR PÅ KORT OCH LÅNG SIKT

Statens ansvar för bostadsförsörjningen måste stärkas för att nyanlända, unga och andra grupper som idag väntar på bostäder ska kunna flytta till ett eget hem. Bostadskrisen är så omfattande att det inte räcker att skjuta över ansvaret på ett antal ambitiösa kommuner. Några frågor är särskilt brännande för staten att ta tag i. För det första har många kommuner tagit emot en väldigt stor andel flyktingar innan fördelningslagen trädde i kraft, vilket aktualiserar frågan om valet av eget boende. Oseriösa aktörer som driver flyktingboenden och tar ut stora vinster på detta är ett annat problem som måste få en lösning. För det andra är det idag tydligt att det inte går att både bygga och renovera bostäder i en sådan omfattning att det går att komma ikapp befolkningsutvecklingen om inte staten går in med betydligt större resurser.

VINSTINTRESSEN OCH VALET AV EGET BOENDE

Eget boende

Lagen om eget boende (EBO) tillkom 1994 för att stärka den enskilda individens ansvar för sitt eget uppehälle och samtidigt förbättra möjligheterna till etablering i Sverige. 2005 togs den särskilda ersättningen för asylsökande i eget boende bort efter flera utredningar som pekat på problem med EBO - till exempel ökad boendesegregation och trångboddhet i många bostadsområden. Idag är EBO framför allt problematiskt i kommuner med stor bostadsbrist, medan det i kommuner med överskott på bostäder tvärtom kan underlätta etableringen då nyanlända kan välja att bosätta sig mer centralt i en kommun än vad anläggningsboenden ibland är placerade.

Boverket har föreslagit en begränsning av EBO i kommuner som har ett mycket ansträngt läge i boendesituationen men specificerar inte hur denna skulle utformas. Kommuner som Malmö och Södertälje där antalet nyanlända varit stort under många år har båda uttryckt att EBO behöver reformeras för att boendesituationen i respektive kommun ska bli hållbar. Vi föreslår att staten inför en undantagsregel för kommuner som tagit emot en viss andel nyanlända där kommunen i fråga kan begära att frångå EBO under en avtalad period.

Vinstintresset

En annan stötesten är frågan om flyktingboenden som bedrivs av aktörer med stora intressen av att ta ut vinst på sin verksamhet. Vinstmarginaler på över 20 procent har rapporterats samtidigt som trångboddhet och dåliga förhållanden också uppdagats.

Problemet idag är att Migrationsverket självt inte äger egna bostäder och därmed inte kan planera för sitt eget behov i förväg.

Om staten ska bygga eller förvärva asylbostäder faller detta under konkurrensrättslig lagstiftning, vilket medför att anskaffning och uthyrning måste ske på marknadsmässiga villkor. 2015 gav regeringen Statskontoret i uppgift att räkna på vad det skulle kosta för staten att köpa de bostäder som behövs. För 4000 asyllägenheter landade siffran på 8 miljarder kronor, vilket Statskontoret bedömde som olönsamt gentemot att upphandla bostäder på den privata marknaden. Samtidigt ger det Migrationsverket möjlighet att skriva långsiktiga kontrakt som får ner kostnaderna på sikt. Oseriösa marknadsaktörer fråntas därmed också möjligheten att driva asylboenden. Statskontoret menar att om staten vill gå vidare med att äga asylbostäder bör ett helägt statligt dotterbolag till något av de statliga fastighetsbolagen äga och förvalta bostäderna. Vi föreslår att staten bildar ett bolag för ägande och förvaltande av asylbostäder, samt att flyktingboenden inte får drivas i syfte att göra vinst.

SAMHÄLLSEKONOMISKA INVESTERINGAR

Hur resurser ska fördelas dit de gör störst samhällsekonomisk nytta är en fråga som i högsta grad handlar om vilka mål man vill ska uppnås. Målet att alla ska kunna hitta någonstans att bo oavsett ekonomisk ställning är ett av de viktigaste socialdemokratiska målen. Det innebär för det första att resursfördelningen till bostadssektorn behöver öka betydligt för att skapa en volym på bostadsbyggandet som kan mäta sig med befolkningsutvecklingen. Regeringens enstaka miljarder i investeringsstöd till mindre hyresrätter är inte på långa vägar tillräckligt. Bara renoveringen av miljonprogrammets lägenheter kommer kosta hundratals miljarder. För det andra behövs en aktiv politisk styrning för att få till stånd bostäder som inte bara hushåll med hög betalningsförmåga kan efterfråga. Det är inte bara *att* det byggs bostäder som ska vara en politisk prioritering, utan också *vilken typ* av bostäder som byggs.

Allmännyttan skapades för att uppnå just syftet att både bygga bort bostadsbrist och samtidigt skapa en rättvis fördelning av bostäder till olika typer av hushåll. 2011 ändrades lagstiftningen så att allmännyttiga bostadsbolag måste verka enligt affärsmässiga principer. För enskilda allmännyttiga bolag med stabil ekonomi som verkar på en stark bostadsmarknad behöver detta inte nödvändigtvis vara ett problem, men för det samlade bostadsbyggandet innebär det en förlust i volym.

Utmaningen för de allmännyttiga bostadsbolagen idag är att både kunna bygga nytt och rusta upp det befintliga beståndet. Enligt rapporten *Hem för miljoner – förutsättningar för upprustning av rekordårens bostäder* från de allmännyttiga bostadsbolagens branschorganisation SABO är det nästan omöjligt att rusta upp miljonprogrammet utan en

fördubbling av hyrorna. Återigen är det bostadsbolag där ekonomin är god och bostadsmarknaden är stark som eventuellt kan klara detta. Rapportförfattarna menar att staten måste gå in där upprustningarna är samhällsekonomiskt viktiga men affärsmässigt olönsamma på kort sikt.

För att förstå varför staten ska spela en aktiv roll i resursfördelningen är det av största vikt att inse att det som är affärsmässigt lönsamt inte alltid sammanfaller med vad som är samhällsekonomiskt nyttigt. Hyresrätter med rimlig standard och lägre hyror är olönsamt för de flesta bostadsbolag såväl privata som allmännyttiga om de tvingas agera helt enligt marknadsprinciper. Men för samhället är den största nyttan att alla som efterfrågar en bostad kan hitta en som passar ens inkomstnivå.

Vad ska staten då göra? För det första måste allmännyttan få agera just allmännyttigt och inte i syfte att maximera avkastningen. För det andra lanserar vi ett investeringspaket om 100 miljarder kronor över en fem år lång period.

Krav på marknadsmässig avkastning

Ett stort hinder för att bostadsbyggandet ska kunna skalas upp i volym är den lag som infördes 2011 där affärsmässighet likställdes med samhällsnyttan i de allmännyttiga bostadsbolagen. Många kommuner har tolkat det som att vinstmaximering och marknadsmässiga avkastningskrav därmed ska gälla i allmännyttan. Endast 26 av 270 kommuner som har allmännyttiga bostadsbolag har kvar ägardirektiv från innan lagen trädde i kraft och då främst i kommuner med färre än 25 000 invånare. Lagen var ett resultat av att den dåvarande Alliansregeringen ansåg att allmännyttan borde ingå i EU:s regler för konkurrens och statsstöd. Dessa innebär att staten och kommunerna inte får gynna enskilda aktörer på bekostnad av andra. Det kan både innebära ekonomiska stöd men också genom att undanta bolag från krav på marknadsmässig avkastning. Kort sagt ansågs det att allmännyttiga bostadsbolag måste maximera sin vinst om alla andra aktörer på marknaden gör detsamma, annars snedvrids konkurrensen.

Ett viktigt inslag i svensk bostadspolitik under efterkrigstiden och de så kallade rekordåren på 1960-talet var att staten tog ett större ansvar för bostadsbyggandet när marknadens aktörer inte förmådde göra det. Lån med väldigt förmånliga räntevillkor gavs direkt till allmännyttiga bostadsbolag som därmed kunde bygga hyresrätter med god kvalitet men med lägre krav på avkastning. Det gjorde att Sverige också kunde komma undan utvecklingen av "social housing" där hushåll med låga inkomster får behovsprövade bostäder med subventionerad hyra.

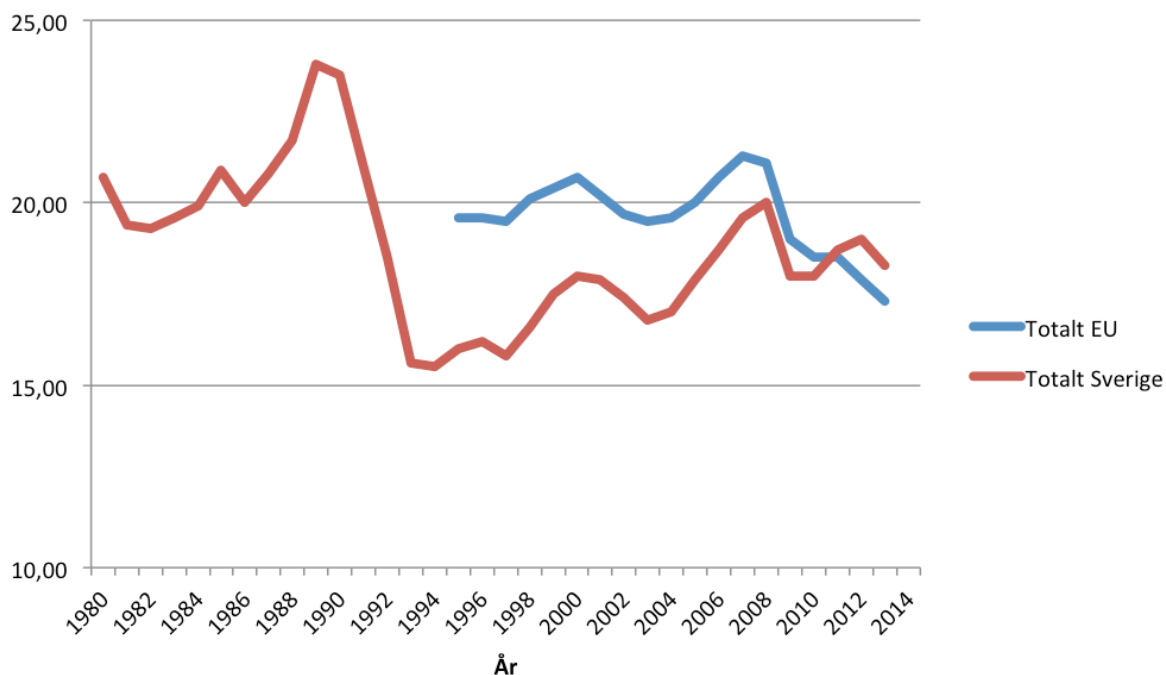
Allmännyttiga bostadsbolag måste ges en affärsmässig princip som mer liknar en non-profit-princip. Det kan innebära att bolaget på kort sikt inte behöver gå med vinst och på medellång sikt enbart behöver få inkomster och utgifter att matcha varandra. På längre

sikt kan bolaget gå med vinst. Vinstmaximering och samhällsnytta är inte alltid förenliga mål när befolkningen växer snabbare än utbudet på bostadsmarknaden och hushåll med lägre inkomster efterfrågar bostäder i stor utsträckning. Vi föreslår därför att allmännyttiga bostadsbolag ska drivas med samhällsnyttig affärsmässighet och inte underkastas marknadsmässiga avkastningskrav.

100-miljarderspaketet

Den andra stora förändringen som måste ske för att öka utbudet av bostäder i takt med befolkningsutvecklingen är att höja investeringsnivån. Investeringskvoten inklusive bostadsbyggande var hög under slutet av 1980-talets högkonjunktur men föll kraftigt i samband med den ekonomiska krisen på 1990-talet. Sedan dess har investeringskvoten återhämtat sig en del men tappet medförde att bostadsbyggandet föll kraftigt och glappet till befolkningsökningen växte. Fortfarande är kvoten cirka 10 procent lägre än under 1980-talet.

Diagram 4. Fasta bruttoinvesteringar inkl. bostad som andel av BNP. Löpande priser.



Källa: Eurostat, SCB, 2014.

Regeringens enstaka miljarder i investeringsstöd till studentlägenheter och små hyresrätter är en början till att höja investeringskvoten särskilt för bostäder, men är långt ifrån tillräckligt om glappet från 1990-talet ska slutas. Vi föreslår därför ett investeringspaket om 100 miljarder kronor över en femårsperiod. Paketet ska innehålla medel för byggande av statlig allmännytta och subventionerade lån till både kommunala och privata aktörer som vill bygga hyresrätter med lägre hyror.

Statlig allmännytta är ett relativt nytt förslag som lyfts både för att komma runt problemet med att kommunala allmännyttiga bostadsbolag inte affärsmässigt kan försvara investeringar i billiga hyresrätter, men också för att öka graden av industriellt byggande. Staten kan använda befintliga statliga bolag som Akademiska hus, men bör också bilda ett eget bolag som får ansvar för ett mer storskaligt byggande. Allmännyttan kan dels placeras på statlig mark och dels tilldelas mark i kommunernas ordinarie planprocesser. Exempelvis skulle det statliga bolaget kunna beställa typhus - likt SABO:s prefabricerade Kombohus - i områden där kommunerna har svårt att hitta aktörer som vill bygga hyresrätter. Bostadsbyggandet måste självklart ske med fokus på att bygga blandade områden som integreras med befintliga bostadsområden.

Subventionerade statliga lån till både kommunala allmännyttiga bostadsbolag användes under byggandet av miljonprogrammet och gjorde så att hyresrätter med god kvalitet kunde byggas i stor skala till en kostnad som marknaden inte kunde pressa priserna till. De stora byggbolagens negativa inställning till subventioner kommer delvis från denna lösning. Produktion av bostäder under marknadspriset riskerar att tränga ut marknadsmässiga investeringar. Problemet idag är att många hushåll som efterfrågar bostäder inte har betalningsförmåga för nyproducerade eller nyrenoverade hyresrätter till marknadspris. Då finns två lösningar - antingen subventionerar man konsumenten till att kunna efterfråga bostaden eller producenten till att bygga under marknadspriset. Därför vill vi se subventionerade statliga lån till bostadsproducenter snarare än omfattande bostadsbidrag.

Kostnaden för detta är alltså den stora investeringen om 100 miljarder kronor. Det kan låta som en alltför stor summa för staten att ta på sig. Våra beräkningar visar dock att om pengarna lånas ökar de i dagsläget statsskulden med enbart sju procent till cirka 40 procent, vilket fortfarande ger en nivå långt under EU:s gräns om 60 procent av BNP.¹ LO har i sin rapport *Vägen till full sysselsättning och rättvisare löner* ett liknande resonemang om att det är fullt möjligt för Sverige att låna uppemot 100 miljarder kronor utan att riskera en farligt hög statsskuldsliv. Även med ökade räntekostnader betalar Sverige idag en statslåneränta under en procent och med lediga resurser i ekonomin (arbetslöshet, lägre investeringskvot) kommer det inte heller medföra att inflationen tar fart över målet om två procent. Ett annat alternativ är att finansiera paketet både via lån och via de allmänna pensionsfonderna.

¹ Beräkningen är gjord utifrån dagens statsskuldsliv om cirka 1,3 biljoner kronor. En ökning med 100 miljarder ger en nivå på 1,4 biljoner. Differensen är ungefär sju procent. Källa: Riksgälden, 2016.

Reformförslag:

1. Staten inför en undantagsregel för kommuner som tagit emot en viss andel nyanlända där kommunen i fråga kan begära att frångå EBO under en avtalad period.
2. Migrationsverket får rätt att köpa in lägenheter efter en rimlig behovsbedömning.
3. Flyktingboenden får inte drivas i syfte att göra vinst.
4. Allmännyttiga bostadsbolag drivs med samhällsnyttig affärsmässighet och underkastas inte marknadsmässiga avkastningskrav.
5. Ett investeringspaket om 100 miljarder kronor över en fem årsperiod. Paketet ska innehålla medel för byggande av statlig allmännytta och subventionerade lån till både kommunala och privata aktörer som vill bygga hyresrätter med lägre hyror.

KOMMUNERNAS ANSVAR FÖR BOSTADSPOLITIKEN

Kommunerna tar idag ett ojämnt ansvar för bostadsförsörjningen. Politisk vilja är i många fall viktigare än behovet av bostäder. Innan fördelningslagen trädde i kraft anvisades nyanlända framför allt till kommuner med tillgång till bostäder, samtidigt som EBO-lagen har gjort att vissa kommuner tagit emot en oproportionerlig andel nyanlända. Nu när nyanlända fördelas mellan alla kommuner, och hänsyn tas exempelvis till arbetsmarknadsläget och hur många som valt att bosätta sig i kommunen på egen hand, är tillgången till bostäder viktigare än någonsin. Medan staten kan göra en hel del för att reglera fördelning av människor och resurser, samt investera för att lyfta volymen i bostadsbyggandet, måste kommunerna se till att det finns möjligheter att förmedla bostäder och planera blandade områden.

FÖRMEDLA BOSTÄDER TILL ALLA OAVSETT INKOMST

Bostadsförmedling

En fungerande bostadsförmedling är en nyckel till att hjälpa människor att söka och hitta en lämplig bostad. Särskilt nyanlända får svårt att hitta ett hem om bostadsförmedlingen inte fungerar och exempelvis kontakter är mer avgörande än kösystem. I dagsläget finns fyra kommunala bostadsförmedlingar – Stockholm, Malmö, Kungsbacka och Uppsala. I Stockholmsområdet är ett flertal kommuner anslutna till Stockholm stads bostadsförmedling. Dessutom finns exempelvis Boplats Göteborg som är en marknadsplats för bostadsförmedling i hela Göteborgsregionen. Den vanligaste bostadsförmedlingen i övrigt är att den kommunala allmännyttan har egna köer, vilket förekommer i 246 kommuner.

Ofta förlitar sig bostadsförmedlingen på antal dagar vid fördelning av bostäder, men även särskilda ungdoms-, student- och seniorlägenheter förmedlas. Problemet för nyanlända är att de varken har den kötid som krävs och sällan faller in i kategorierna för de särskilda bostäderna. För att utveckla bostadsförmedlingen bör alltså fler kriterier bli tillgängliga för att fördela bostäder. I Danmark finns fördelningskriterier för ålder, barnfamiljer, funktionsnedsättning, nyanlända och till och med huruvida någon har arbete eller inte för att blanda upp segregerade områden.

Vi föreslår att det införs gemensamma kommunala eller regionala bostadsförmedlingar, beroende på hur den lokala bostadsmarknaden ser ut, i alla delar av landet. Bostadsförmedlingarna ska dessutom införa fler kriterier vid fördelning av bostäder i syfte att skapa blandade bostadsområden och hjälpa svaga hushåll att hitta ett eget hem.

Inkomstkrav

Ett annat hinder på bostadsmarknaden särskilt för nyanlända är hyresvärdars krav på en viss inkomstnivå för att få hyra en bostad. Det handlade från början om att hyresvärderna ville försäkra sig om att hyresgästen kunde betala sin hyra, men har eskalerat till att i vissa fall innebära krav på tre gånger årshyran i inkomst. För en nyanländ familj blir det närmast omöjligt att uppnå innan man etablerat sig på arbetsmarknaden. Stockholms stad har beslutat att sänka inkomstkraven i de kommunala bostadsbolagen till att hyresgästen ska ha 4 675 kronor kvar när hyran är betalad. De allmännyttiga bostadsbolagen i Göteborg beslutade under 2016 att ta bort sina inkomstkrav.

Det är förståeligt att hyresvärdar vill ha någon sorts garanti för att hyresgästerna betalar hyran varje månad, men att trissa upp inkomstkraven slår hårt mot grupper som nyanlända och unga. Vi föreslår därför att samtliga kommuner följer Stockholm och Göteborg och sänker kraven på inkomst för hyresgäster.

BLANDA UPP BOSTADSOMRÅDEN

Olika hyresnivåer i samma bostadsområde

Boverket föreslog i rapporten *Boendesituationen för nyanlända* att staten ska ta ansvar för att bygga bostäder specifikt för grupper som inte kommer ha möjlighet att efterfråga på den reguljära bostadsmarknaden. I praktiken skulle det innebära att Sverige för första gången får så kallad "social housing". Skillnaden mellan social housing och allmännyttan är att den senare alltid har byggt bostäder som är till för alla grupper i samhället som efterfrågar en bostad. Det har skapats särskilda bostäder för unga och studenter med lägre hyror, men där har det stannat.

I Göteborg pågår ett byggprojekt i Frihamnen på Hisingen där ett bostadsområde planeras med olika hyresnivåer för olika lägenheter. Tanken är att högre hyror för lägenheter i mer attraktiva lägen, men i samma bestånd, ska kompensera lägre hyror för andra lägenheter. De dyrare lägenheterna subventionerar på så sätt de billigare. Ambitionen är att skapa ett område som inte är segregerat mellan inkomstgrupper och att på så sätt få till stånd en mer levande stad. Så länge bostäderna inte byggs med betydligt sämre kvalitet utan har likvärdig livslängd som bostäder med högre hyror är det svårt att se problem med subventionerade hyror. Nyanländas chanser att få en lägenhet ökar markant om fler lägenheter kan byggas utifrån tanken att olika grupper ska kunna bo i samma område. Vi föreslår att kommunerna aktivt börjar planera bostadsområden med differentierade hyror.

Utnyttja tomträtterna bättre

På samma sätt som Göteborg arbetar aktivt med att skapa bättre bostadsområden för alla har också Malmö initierat spännande projekt. 2014 skrev Malmö stad ett avtal med fastighetsägaren Trianon för att förbättra och bygga nya bostäder i området Lindängen. Avtalet gick ut på att Trianon fick en kraftig rabatt på markhyran som trappas av efterhand mot att bolaget bygger hyres- och bostadsrätter samt anställer ett antal långtidsarbetslösa från området. Projektet ledde till att befintliga hyresgäster kunnat flytta till nybyggda lägenheter med rimliga hyror, samtidigt som nya hyresgäster kunnat flytta in i de befintliga.

Kommuner äger ofta mark och kan därmed dela ut tomträtter till bostadsbyggande. Det ger också kommunerna möjlighet att styra vilken typ av bostadsområden man vill utveckla. Genom att använda sig av tomträtten och möjligheten att ge rabatt på markhyran kan bostäder byggas till rimliga kostnader. Vi föreslår att alla kommuner använder markpolitiken och ser över vilka avtal de kan skriva med fastighetsbolag i syfte att utveckla eftersatta bostadsområden.

Samhällsekonomisk nytta

Bygandet av mer blandade bostadsområden är till stor del beroende av politisk vilja. Det kräver också ofta utbyggnad av kommunal service och infrastruktur. Samtidigt är det gynnsamt för kommunen att fler invånare flyttar in. För att de nyanlända som blivit kommunplacerade ska kunna stanna kvar är det nödvändigt att fler kommuner börjar arbeta som Malmö och Göteborg. Det handlar som tidigare nämnts om att flytta fokus från marknadsmässig avkastning till samhällsekonomisk nytta. Investeringar har en hög kostnad initialt men betalar sig på lite längre sikt. Fler invånare betyder fler skattebetalare men också ett rikare samhällsliv.

För att kunna investera långsiktigt måste de kommunala bostadsbolagen sänka sina avkastningskrav och få möjlighet att skriva av investeringar i den takt som är samhällsekonomiskt hållbart. Det är också viktigt med aktiv styrning av de kommunala bostadsbolagens byggande. Till exempel hur stor volym och vilken typ av bostäder de förväntas producera. Vi föreslår att kommuner sätter specifika byggmål för allmännyttan likt Sundbyberg gjort för sitt kommunala bostadsbolag.

Det finns mycket kommuner kan göra för att öka volymen i bostadsbyggandet där staten inte har möjlighet att påverka. Nu mer än någonsin behöver varje kommun ta sitt bostadsförsörjningsansvar på allvar.

Reformförslag:

1. Gemensamma kommunala eller regionala bostadsförmedlingar införs i hela landet.
2. Bostadsförmedlingarna inför fler kriterier vid fördelning av bostäder i syfte att skapa blandade bostadsområden och hjälpa svaga hushåll att hitta ett eget hem.
3. Kommunerna minskar kraven på inkomst för hyresgäster.
4. Kommunerna planerar aktivt bostadsområden med differentierade hyror.
5. Kommunerna använder markpolitiken och ser över vilka avtal de kan skriva med fastighetsbolag i syfte att utveckla eftersatta bostadsområden.
6. Kommunerna sätter specifika byggmål för sin allmännytt.

LISTA PÅ REFORMER

1. Staten inför en undantagsregel för kommuner som tagit emot en viss andel nyanlända där kommunen i fråga kan begära att frångå EBO under en avtalad period.
2. Staten bildar ett bolag för ägande och förvaltande av asylbostäder.
3. Flyktingboenden får inte drivas i syfte att göra vinst.
4. Allmännyttiga bostadsbolag drivs med samhällsnyttig affärsmässighet och underkastas inte marknadsmässiga avkastningskrav.
5. Ett investeringspaket om 100 miljarder kronor över en fem årsperiod. Paketet ska innehålla medel för byggande av statlig allmännytta och subventionerade lån till både kommunala och privata aktörer som vill bygga hyresrätter med lägre hyror.
6. Gemensamma kommunala eller regionala bostadsförmedlingar införs i hela landet.
7. Bostadsförmedlingarna inför fler kriterier vid fördelning av bostäder i syfte att skapa blandade bostadsområden och hjälpa svaga hushåll att hitta ett eget hem.
8. Kommunerna minskar kraven på inkomst för hyresgäster.
9. Kommunerna planerar aktivt bostadsområden med differentierade hyror.
10. Kommunerna använder markpolitiken och ser över vilka avtal de kan skriva med fastighetsbolag i syfte att utveckla eftersatta bostadsområden.
11. Kommunerna sätter specifika byggmål för sin allmännytta.