

## Motion till riksdagen 2007/08:C396

av **Siw Wittgren-Ahl m.fl. (s)**

# Bostadspolitiken

## Innehållsförteckning

Förslag till riksdagsbeslut .....	2
En osund bostadsmarknad.....	2
Bostadsbrist och nyproduktion.....	3
Hinder för byggandet .....	4
Bygg för tillväxt och utveckling.....	4
En bostadsmarknad i balans .....	5
Långsiktig finansiering ger sänkta hyror och integration .....	5
En rättvis förmedling.....	6
Effektiv och demokratisk planeringsprocess .....	7
Aktiv markpolitik .....	7
Ett integrerat boende för att motverka segregation.....	8
Behåll bruksvärdessystemet .....	9

Fel! Okänt namn på

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av en bostadspolitik för integration.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en rättvis bostadsförmedling.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en effektiv och demokratisk planeringsprocess.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om integrerat boende.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en effektiv markpolitik.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bruksvärdessystemet.

## En osund bostadsmarknad

Bra bostäder till rimliga kostnader skapar trygghet och framtidstro. Att bygga nytt är en viktig motor i ekonomin. Bostadsbristen breder ut sig till allt fler kommuner. Bostadsbristen var tidigare koncentrerad till storstäderna, men under senare år har bristen på bostäder blivit ett större problem även i mindre och medelstora orter. Bostadsbristen är givetvis kopplad till tillväxten och tillgång på arbete, men även den demografiska utvecklingen på orterna påverkar. I orter som har hög efterfrågan på arbetskraft är bostadssituationen mest besvärlig och om utvecklingen fortsätter kommer problemen även att omfatta orter med en normal arbetsmarknadsutveckling.

Bristen på bostäder har lett till en osund utveckling av bostadsmarknaden, med orimligt kraftiga prisökningar på bostadsrätter och egna hem. Andra effekter är att handeln med hyresrätter ökar. En osund andra-, tredje- och ibland även fjärdehandsmarknad är ofta den bostadsmarknad som står till buds för unga bostadssökande på orter med bostadsbrist. För den som står utanför bostadsmarknaden och saknar ekonomiska förutsättningar att köpa en bostad, är möjligheten till ett eget boende i det närmaste obefintlig. Särskilt svår är situationen för unga vuxna mellan 20 och 27 år i storstadsregionerna. Att få ett förstahandskontrakt betraktas av unga ungefär som en högvinst på lotto. Unga människor med en ordnad bostad vågar satsa mer på utbildning, söka sig ut i arbetslivet och starta nya företag. I dag är boendet en kostnad som många unga inte klarar av, och de väljer därför att inte flytta hemifrån utan bor kvar hos sina föräldrar längre än tidigare.

Vi lade förslag om hyresgarantier för ungdomar, om bostadsförmedling och om krafttag mot diskriminering. Att stärka den sociala bostadspolitiken är viktig. Den sociala bostadspolitiken monteras ned i den borgerliga budgeten. På området skall över 1,5 miljarder kronor skäras ned fram till 2009 i jämförelse med den tidigare socialdemokratiska regeringens förslag.

Vi införde statligt stöd för att råda bot på bostadsbristen i form av investeringsstöd och investeringsstimulans.

Den nya regeringen tar bort de statliga bidragen från och med årsskiftet och låter kommunerna stå för garantin och därmed lägger man över risktagandet till den kommunala nivån. Både bostadsrätter och hyreshus har löpande räntebidrag, som även det börjar avtrappas från den 1 januari 2007 för att upphöra helt 2012. Räntebidragen minskas från 1,7 till 1,0 miljarder, vilket innebär att en normalstor 3:a och bostadsrätt inom HSB och Riksbyggen kommer att få en hyreshöjning med 320 kronor i månaden 2007. Den totala hyreshöjningen för samma bostad när räntebidragen avskaffas 2009 kommer att uppgå till 800 kronor i månaden.

Hyresgästföreningen menar att slopandet av de båda bidragen kommer att höja hyran för en nybyggd 2:a med 30 procent från 4 700 till 6 100 kronor i månaden. Detta gäller bostäder byggda 1992 eller senare.

Sammantaget missgynnar detta nyproduktionen av hyreshus, vilket sannolikt tvingar byggföretagen att stoppa sina kommande produktioner. Enligt Boverket har det statliga investeringsbidraget haft stor betydelse för vad som byggts. Efter flera år med inriktning på bostadsrätter och småhus har flera nya aktörer börjat bygga hyreshus. Investeringsbidraget har en total ram på 2,5 miljarder kronor. Västra Götaland har fått 336 miljoner. Ytterligare 2,2 miljarder kronor har hittills beviljats i investeringsstimulans, 348 miljoner går till Västra Götaland.

En nedmontering av den sociala bostadspolitiken leder till ökade sociala orättvisor. För oss socialdemokrater är bostaden en social rättighet och en viktig del av välfärdspolitiken. Vi satte också höga mål och ambitioner med vår politik. Den förra mandatperioden ökade vi bostadsbyggandet kraftigt. Målet vi satte om 120 000 nya lägenheter under mandatperioden nådde vi och en bra bit över detta mål.

Bara under 2006 byggdes det 34 000 bostäder i Sverige, varav 10 000 var hyresrätter. Enligt Boverket skulle de flesta av dessa inte ha byggts om inte det särskilda investeringsbidraget hade funnits. Länsstyrelsen i Halland uppger att det under perioden 2001–2006 har byggts omkring 1 700 nya lägenheter och 85 studentlägenheter i Halland med hjälp av investeringsstimulans och investeringsbidrag. I Västra Götalands län beviljades bara under 2005 investeringsstimulans och investeringsbidrag till byggen för 6 676 lägenheter och 2 592 studentlägenheter.

## Bostadsbrist och nyproduktion

Efter bostadsmarknadens kollaps i början av nittiotalet tog det många år innan det vände på bostadsmarknaden igen. I slutet av nittiotalet började det låga bostadsbyggandet i kombination med nettoflyttströmmar till storstadsregioner och högskoleorter att göra sig gällande genom att alltför många kommuner fick brist på bostäder.

Allmännyttan är hotad i regeringens budget. Den borgerliga regeringen skriver i budgetpropositionen: ”Det kommunala självstyret stärks genom att

## Fel! Okänt namn på

begränsande lagar upphävs.” Under rubriken Slutsatser för politikområdet skriver regeringen: ”En avveckling av en lagstiftning som minskar bostadskonsumenternas valfrihet och underlättar utbudet av fler alternativ på marknaden är mer angeläget än fortsatta subventioner som långsiktigt bidrar till en osund marknad. Ett tydligt exempel på en sådan lagstiftning är lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.” Därmed blir det fritt fram att sälja ut stora bostadsbestånd inom allmännyttan, vilket kan försvåra för studenter och andra grupper som inte har möjlighet att ta lån för sitt boende.

Bristen på hyresrätter fortsätter att öka; 42 kommuner mot 40 år 2005 har bedömt att man har brist på denna upplåtelseform i kommunen. När det gäller bostadsrätter och egnahem ser situationen ungefär likadan ut i år som året innan. Bristen på bostäder för ungdomar är fortsatt stor i Västra Götalands län och i Halland, men även för medelålders och äldre, så kallade 55-plus, finns ett behov i många kommuner.

I Socialdemokraternas valmanifest framhöll vi behovet av särskilt boende. De allra flesta vill bo kvar hemma allt längre, men den dag som man verkligen behöver vård och omsorg måste man också kunna känna sig säkra på att det finns plats i ett särskilt boende. Därför behöver man skärpa det här och se till att de som verkligen har behov av särskilt boende också får det. I manifestet lade vi också förslag på en fortsatt utbyggnad av mellanformer av boende, seniorboende och servicebostäder som skapar olika former av eget boende.

I Boverkets prognos för 2006/07 för hur många lägenheter som beräknas byggas framgår det att det i Västra Götaland och Halland planeras byggstart av cirka 8 200 lägenheter. Samtidigt bygger man i Storgöteborg för närvarande färre bostäder i förhållande till invånarantalet än i riket i genomsnitt. I Göteborgs stad påbörjades endast 2,3 bostäder per 1 000 invånare.

## Hinder för byggandet

Det är främst de höga produktionskostnaderna som de flesta kommuner upplever som det största hindret för ett ökat bostadsbyggande. I förortererna är det ofta även brist på mark i attraktiva lägen, överklagande av detaljplaner och otillräcklig infrastruktur som är problem. Andra hinder som lyfts fram är finansieringssvårigheter. Det är framför allt de mindre kommunerna som har problem med finansieringen och i slutändan påverkas hyror och avgifter negativt för de boende.

## Bygg för tillväxt och utveckling

Tillgången på bostäder har en stor betydelse för tillväxten. Traditionen är lång när det gäller att se bostaden ur ett sådant perspektiv. Den demografiska utvecklingen har betydelse för bostadsefterfrågan och den generella tillväxten. Ju fler unga desto större blir också behoven av nya bostäder. Samtidigt som tillgången på rätt bostäder också styr familjebildningen påverkas också barna-

födandet. Framför allt kvinnor ser bostaden som en av förutsättningarna för att skaffa barn.

För att unga ska kunna etablera sig i vuxenlivet krävs en bostad – brist på bostäder motverkar således möjligheterna att klara övergången till vuxenlivet. Det kan även innebära avgörande hinder för möjligheten att skaffa sig den utbildning man vill och hindra den som vill byta arbete eller en period av arbetslöshet mot arbete. En av förutsättningarna för att människor tar klivet och flyttar till nya platser för att pröva ett nytt arbete eller för att studera är tillgång på bostäder till rimliga kostnader.

Om det blir fritt fram att sälja ut stora bostadsbestånd inom allmännyttan, försvårar man ytterligare för studenter och andra grupper som inte har möjlighet att ta lån för sitt boende. Med regeringens förslag om utförsäljning av allmännyttan kommer unga att få ännu svårare att etablera sig i vuxenvärlden, för det blir inte enklare att ta ett banklån för att köpa bostad eller våga skaffa barn om allmännyttan privatiseras.

Även upplåtelseformerna har betydelse för rekryteringen av personal i tider när det råder arbetsbrist. I en marknadsstudie som Industrifakta gjort på uppdrag av Sveriges Fastighetsägare lyfts behovet av varierade upplåtelseformer fram. Särskilt betonas vikten av tillgång till hyresrätter för att tillgodose behovet av arbetskraft. Behoven ser också liknande ut i andra tillväxtregioner. Näringslivet lyfter fram behovet av tillgång på alla former av boendeformer för att kunna rekrytera personal på expanderande orter. Bostadsbyggande är inte bara en fråga för storstadsregionerna, det är också en fråga för andra kommuner och orter. Byggandet i sig är också en tillväxtfaktor. Förutom att det blir nya bostäder skapar det också arbetstillfällen, vilket också skapar tillväxt och utveckling om det sker i takt med behoven.

## En bostadsmarknad i balans

Göteborg och Halland är starkt växande arbetsmarknadsregioner. Sedan början av 1990-talet har befolkningen ökat med mer än 75 000 människor och prognoserna talar om fortsatt expansion. Bostadsbyggandet har under flera år legat på en låg nivå som lett till att det råder en bostadsbrist i nästan alla kommuner.

En fortsatt god tillväxt i Göteborgsregionen förutsätter ett ökat byggande av bostäder. Det behövs minst 10 000 bostäder per år under de närmaste fem åren för att tillgodose dagens eftersatta behov och morgondagens kommande behov.

## Långsiktig finansiering ger sänkta hyror och integration

Boendefrågorna är en klassfråga som blir alltmer tydlig. Den nyproduktion av bostäder som förekommer är i hög grad förbehållen hushåll med höga inkomster. Det leder till ökade klyftor och en ökad segregation. Orsaken till

## Fel! Okänt namn på

utvecklingen är dels de dyra byggkostnaderna, dels att det saknas ett bra finansieringssystem för flerfamiljshus. Även riskkapitalförsörjningen är ett hinder som flera bostadsföretag tar upp när det gäller finansieringen av nyproduktionen. Avsaknaden av ett mer rättvist finansieringssystem stänger ute grupper av människor från möjligheterna till en bra bostad. De höga inflyttningshyrororna medför att lägenheterna inte blir tillgängliga för dem som bäst behöver dem.

Som hyresgäst ska man även ha tryggheten i ett verkligt besittningsskydd som skyddar mot drastiska och godtyckliga hyreshöjningar. En stor del av hyreshusen i Sverige ägs av de kommunala bostadsföretagen, allmännyttan. De drivs utifrån självkostnad, med verksamheten i fokus, inte högsta möjliga vinst. Därför är de allmännyttiga bostadsföretagens hyresnivå styrande när hyror ska sättas. Hyresrätten som upplåtelseform handlar också om valfrihet på bostadsmarknaden. För den som vill köpa en bostad finns bostadsrätter eller villor. Men för den som inte kan eller vill köpa, behövs hyresrätten. Det gäller inte minst för ungdomar.

Hyresrätten och allmännyttan är centrala delar i den socialdemokratiska bostadspolitiken.

Det är viktigt att staten fortsätter att stödja initiativ för billigare bostäder. Vi anser att regeringen bör se över hur ett nytt system för en långsiktig och stabil finansiering utformas så att det möjliggör en ökad produktion av hyresrätter. Vi tror att det är fullt möjligt att bygga väsentligt billigare utan att tumma på boendekvaliteten. Det går att åstadkomma effektiviseringar i alla led, alltifrån byggsektorns produktionsmetoder till materialval och kommunernas avgiftsuttag. Det visar inte minst de olika byggprojekt som startats på flera ställen i landet. Bo Klok och Brunkeflostrandsprojektet är några exempel på byggprojekt som kraftigt minskat kostnaderna, vilket också lett till lägre inflyttningshyror.

## En rättvis förmedling

Hur kommunerna organiserar kösystemen för bostadssökande varierar kraftigt. En del har någon form av kommunal bostadsförmedling medan andra har köer som är kopplade till varje kommunalt bostadsbolag. De privata fastighetsbolagen har ofta egna köer som bostadssökande kan ställa sig i. Kraven på kommunerna när det gäller bostadsförsörjningen är begränsade och man upplåter åt varje kommun att själv organisera detta. System med olika interna köer som är kopplade till enskilda bostadsföretag gör det svårare för den enskilde att komma i kontakt med bostadsföretag som har lägenheter att förmedla. Särskilt svårt är det för dem som idag står utanför bostadsmarknaden.

Vi tror att någon form av bostadsförmedling, som omfattar alla bostadsföretag, även de privata, behövs för att skapa rättvisa villkor i förmedlingen av lägenheter. Utan en gemensam förmedling uppstår egna köer och "gräddfiler" för vissa grupper. Genom att skapa ett öppet och offentligt kösystem kan vi medverka till att effektivisera förmedlingen till just de grupper som idag står utanför bostadsmarknaden. Det behövs också aktiva insatser för att få en ökad

integration på bostadsmarknaden. Ett sätt kan vara att införa förtur för grupper som är underrepresenterade i en stadsdel eller i ett bostadsområde till lediga lägenheter. Detta är främst en fråga för kommunerna att ta ställning till.

## Effektiv och demokratisk planeringsprocess

Ett hinder som ofta framkommer i planprocesserna är att handläggningstider och överklaganden av detaljplaner försenar och fördyrar produktionen. Det leder till både kraftiga förseningar och att byggprojekten riskerar att bli dyrare. Överklagandetider som kan variera mellan två månader och två år gör det svårt för alla parter att planera.

Om de kommunala bostadsföretagen ska kunna bidra till att tillgodose behovet av bostäder behöver planeringsprocesserna stramas åt och effektiviseras. Det är viktigt att den pågående översynen av PBL leder till att ett nytt regelverk tas fram för att förkorta handläggningstiderna i planeringsprocesserna utan att rättssäkerheten påverkas. Det behövs en större samverkan mellan kommunerna om hur bostadsförsörjningen i regionen ska utvecklas. Sambanden mellan behov av lägenheter och arbetsmarknaden är en viktig faktor som måste ligga till grund för bostadsplaneringen. Det gäller också i andra frågor, som infrastrukturen mellan arbetsort och bostad. För att förbättra planeringen och öka bostadsbyggandet, på exempelvis orter som har en låg produktion trots att behoven är större, behövs en regional samordning av bostadsförsörjningen.

## Aktiv markpolitik

För att öka byggandet och bygga till rimliga kostnader måste både staten och kommunerna ha en aktivare markpolitik. Markpriset är idag en kostnad i nyproduktionen som bidrar till höga inflyttningshyror/avgifter för nyproducerade hyresrätts- och bostadsrättslägenheter.

Många kommuner använder inte de möjligheter som finns med markpolitiken. Det finns flera möjligheter, som exempelvis att upplåta tomträtt för nyproduktion eller sälja marken billigare för att på så sätt stödja billigare boendekostnader i nyproduktionen. Snarare är det så att många kommuner använder en form av vinstmaximering vid markförsäljningen. Kommunerna kan genom att föra en aktiv markpolitik skapa förutsättningar för lägre hyror och avgifter i nyproducerade hyres- och bostadsrätter.

Även staten bör vara mer aktiv när det gäller den egna markpolitiken. Ytterligare statlig mark som i dag ägs av statliga bolag eller som frigörs genom omställningen av försvaret måste göras tillgänglig för nybyggnation. Vi anser att staten ska vara en förebild när det gäller markpolitiken. Den samhällsägda marken ska vara ett aktivt instrument för att få till stånd blandade upplåtelseformer och billigare boende. En aktiv markpolitik blir då också ett incitament i integrationsarbetet. Regeringen bör därför ge de statliga fastighetsbolagen i uppdrag att bli mer aktiva när det gäller statlig markpolitik.

Fel! Okänt namn

## Ett integrerat boende för att motverka segregation

Segregationen i boendet har blivit allt större de senaste åren – arbetare bor sämre än tjänstemän, ensamstående bor sämre än sammanboende och de som inte är födda i Sverige bor sämre än de som är födda här. Skillnaden mellan bostadsområden har blivit allt större och mest påverkar detta barnen, deras uppväxtvillkor och livskvalitet.

Boendet i Göteborgsregionen är segregerat på samma sätt som i Stockholms- och Malmöregionerna, samtidigt som segregationen också är tydlig i de flesta av Västsveriges större städer. Segregationen är framför allt en funktion av skillnader i inkomster, förmögenheter, utbildningsnivå och etnisk tillhörighet. Under flera år har Socialdemokraterna satsat stora resurser för att bryta segregationen. Mycket av det som gjorts har lett till att nedgångna bostadsområden blivit upprustade och trivseln ökat men insatserna har inte medfört någon större integration.

Vi behöver våga pröva nya sätt att arbeta, för att få till stånd en verklig integration som inte bara pekar på vissa grupper. Även kommunerna bör arbeta mer aktivt genom att vid förtätningar och exploateringar ta initiativ till byggnation av de bostadsbestånd som saknas i en stadsdel eller ett bostadsområde. Till exempel vid förtätning i ett bostadsområde med övervägande egnahem och/eller bostadsrätter ska det vara naturligt att bygga hyresrätter, detta för att tillgodose behovet av lägenheter för dem som bor i området men också för dem som står i kön.

Vi anser också att regeringen bör pröva om det är möjligt att införa en form av statliga bolån för grupper med lägre inkomster för att köpa en bostadsrätt. En sådan åtgärd skulle medverka till ett mer integrerat boende.

Rapporter och olika händelser den senaste tiden visar att det inte är ovanligt att personer utsätts eller åtminstone upplever att de utsätts för diskriminering inom bostadssektorn. Europarådets kommission mot rasism och intolerans (ECRI) kom 2005 ut med sin tredje rapport om Sverige. Enligt rapporten är boendet ett av de områden där diskrimineringen är mest utbredd. I likhet med detta visar Integrationsverkets årligen återkommande opinionsundersökning att andelen personer som helt och hållet instämmer i påståendet att diskriminering förekommer har ökat.

För att minska risken för faktisk och upplevd diskriminering inom bostadsmarknaden är det nödvändigt med en rad olika åtgärder. För den enskilde bostadssökande kan det vara svårt att veta utifrån vilka förmedlingsprinciper en fastighetsägare förmedlar sina lägenheter. Om det inte finns en bostadskö och om förmedlingsprinciperna för att få en bostad är otydliga, skapas ett stort utrymme för misstankar om diskriminering.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska en kommun eller kommuner gemensamt anordna bostadsförmedling om det behövs. En tredjedel av landets kommuner har bostadsbrist men endast 10 av 290 kommuner har bostadsförmedling. Fler kommuner med bostadsförmedling är nödvändigt. Hur fastighetsägare hanterar egen förmedling av lediga bostäder är inte en allmäntillgänglig kunskap. Det finns ett utrymme för godtycklighet, som kan gynna personer med goda kontakter och inkomster medan andra grupper har svårare



att ta sig in på bostadsmarknaden. Den diskriminering som förekommer av bostadssökande behöver synliggöras genom offentlighet om vilka principer som tillämpas när lediga lägenheter förmedlas.

Den 1 juli 2003 trädde lagen om förbud mot diskriminering i kraft. Förbudet mot diskriminering gäller bland annat vid yrkesmässigt tillhandahållande av bostäder. Begreppet bostad avser alla former av boende, det vill säga oavsett upplåtelseform. Diskrimineringsförbudet idag omfattar således inte fall när en privatperson vänt sig till allmänheten med ett erbjudande om försäljning eller uthyrning. Ett yrkesmässigt tillhandahållande medför emellertid inte krav på annonsering eller allmänt utbudande. Diskrimineringskommittén redovisade sitt slutbetänkande En sammanhållen diskrimineringslagstiftning (SOU 2006:22) i februari 2006. Vad gäller tillhandahållande av bostäder föreslås där att diskrimineringsförbudet ska omfatta även privatpersoner som tillhandahåller bostäder till allmänheten. Vi anser att lagen om förbud mot diskriminering ska utökas för att också omfatta privatpersoner som tillhandahåller bostäder till allmänheten.

## Behåll bruksvärdessystemet

Hyrorna i de kommunägda bostadsföretagen måste även i fortsättningen vara ”taket” för hyrorna i privatägda hyresfastigheter. Under senare år har hyrorna reellt sett kunnat sänkas något och hyrans andel av den disponibla inkomsten har sjunkit. Denna utveckling måste fortsätta. Därför behövs de bruksvärdessystem som idag finns. Erfarenheterna från andra länder som har en mer fri hyressättning visar att hyresnivåerna oftast är högre och att otryggheten i boendet är större. Det finns heller inga belägg som visar att det byggs fler hyreslägenheter med fri hyressättning. Mot denna bakgrund finns det inga bärande skäl för att ändra bruksvärdessystemet.

Stockholm den 4 oktober 2007

*Siw Wittgren-Ahl (s)*

*Birgitta Eriksson (s)*

*Patrik Björck (s)*

*Magdalena Streijffert (s)*

*Ann-Christin Ahlberg (s)*

*Jörgen Hellman (s)*