

Motion till riksdagen 2010/11:C315

av **Adnan Dibrani m.fl. (S)**

Bostadspolitik för Västsverige

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om investeringsstöd för att bygga hyresrätter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om 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 en effektiv markpolitik.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bruksvärdessystemet.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om upprustningen av våra mest slitna bostadsområden.
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förvärvslagen.

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 på mindre och medelstora orter. Bostadsbristen är givetvis kopplad till tillväxt 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.

Fel! Okänt namn på

Att stärka den sociala bostadspolitiken är centralt. Men den sociala bostadspolitiken har monterats ned av regeringen Reinfeldt. Vi införde statligt stöd i form av investeringsstöd och investeringsstimulans för att råda bot på bostadsbristen. För oss socialdemokrater är bostaden en social rättighet och en viktig del av välfärdspolitiken. Vi satte höga mål och hade höga ambitioner med vår politik. Mellan 2002 och 2006 ökade vi bostadsbyggandet kraftigt. Målet vi satte om 120 000 nya lägenheter under mandatperioden nådde vi och en bra bit över detta mål.

Bostadsbrist

Efter bostadsmarknadens kollaps i början av 1990-talet tog det många år innan det vände på bostadsmarknaden igen. I slutet av 1990-talet började det låga bostadsbyggandet i kombination med nettoflyttströmmar till storstadsregioner och högskoleorter att göra sig gällande genom att allt fler kommuner fick brist på bostäder.

Allmännyttan är hotad av regeringen Reinfeldts politik då det är 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.

År 2002 angav var femte kommun att de hade bostadsbrist. Enligt Boverket har idag fyra av tio kommuner bostadsbrist. 2010 ökar återigen antalet kommuner som uppger att det är brist på hyresrätter och bostadsrätter efter en tillfällig nedgång år 2009. 75 procent av kommunerna uppger att det är brist på hyresrätter. I Storgöteborg uppger i stort sett hälften av kommunerna att det är särskild brist på bostäder för ungdomar, stora barnfamiljer samt ensamstående med barn. Bostadsbristen i Västsverige hämmar starkt regionens möjligheter att öka dess tillväxt.

Investera i hyresrätter för jobbens skull

Nybyggandet av hyresrätter har mer än halverats under mandatperioden; samtidigt ökar antalet 19–24-åringar med 120 000 till år 2012 jämfört med 2006. År 2003–2006 påbörjades nybyggnad på över 127 000 bostäder. Prognosen för 2007–2010 ligger under 90 000 bostäder. 2009 påbörjades nybyggnad av endast 16 500 bostäder. Prognosen för 2010 är 21 000. Jämfört med bottenivån förra året fördubblades antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus första halvåret 2010, men det är ännu långt till nivåerna 2005 och 2006. Byggandet av studentbostäder har i princip upphört.

Regeringen tog bort de statliga stöden för byggandet av hyresrätter och resultatet har blivit att färre hyresrätter byggs. Det är nu uppenbart att ett stöd för att bygga hyresrätter behöver införas. Detta inte minst för jobbens skull då tillgången på bostäder har en stor betydelse för tillväxten. Den demografiska utvecklingen har betydelse för bostadsefterfrågan och den generella tillväx-

ten. Ju fler unga, desto större blir också behoven av nya bostäder. Samtidigt som tillgången på rätt bostäder också styr familjebildningen påverkas också barnafödandet. 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 hindrar 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.

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. 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 rättvis förmedling

Hur kommunerna organiserar kösystemen för bostadssökande varierar. En del har någon form av kommunal bostadsförmedling. 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 kan göra 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. Detta måste vi ändra på.

Alla kommuner ska vara skyldiga att i egen regi, eller genom regional samverkan, ordna en bostadsförmedling som är transparent, förmedlar de flesta såväl allmännyttiga som privata lägenheter och som fördelar lägenheter enligt turordning samt social och medicinsk förtur. Bostadsförmedlingen ska också kunna förmedla andrahandskontrakt.

Effektiv och demokratisk planeringsprocess

Ett hinder som ofta framkommer i planprocesserna är att handläggningstider och överklaganden av detaljplaner försenar och fördröjar produktionen. Det leder till både kraftiga förseningar och att byggprojekten riskerar att bli dy-

Fel! Okänt namn på

rare. 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 effektiviseras. Det är viktigt att den nyss antagna PBL ger förutsättning för rimliga handläggningstider 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. En översyn bör göras om ytterligare statlig mark som idag ägs av statliga bolag eller som frigörs genom omställning av försvaret kan 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.

Behåll bruksvärdessystemet

Sabo och Hyresgästföreningen har lämnat förslag till framtidens hyresmarknad. Det har vi ställt oss bakom i allt väsentligt. Bruksvärdessystemet ska behållas liksom förhandlingssystemet. Men taket ska utgöras av förhandlade

hyror oavsett hyresvärd. Detta bäddar för en bred uppgörelse om hyrorna. Det har länge funnits politisk oenighet om reglerna för hyrorna och för de kommunägda bostadsföretagen. Det har nu kommit att ändras. Det dåvarande hyrestaket, där de kommunala bostadsföretagens hyror är normerande, har ersatts av ett hyrestak där förhandlade hyror blir tak för hyrorna hos privatvärdarna.

Vi menar att vi nu har en bra grund för en bred politisk överenskommelse om reglerna för hyrorna och för de kommunala bostadsföretagen. Hyresgästerna behöver trygghet och stabilitet. Det tog regeringen fyra år att inse att det inte finns stöd för marknadshyror. Det är bra att regeringen förstått det. Vi står bakom huvudinriktningen men vill bland annat stärka skyddet vid ombyggnader. Vi motsätter oss fortfarande allt tal om marknadshyror.

Investera i Västsveriges mest slitna områden

Det finns stora renoveringsbehov i flerfamiljshusen, inte minst i miljonprogrammen i Västsverige. Genom totalrenoveringar uppnås ökade möjligheter till en förbättrad social utveckling, en stor sysselsättningseffekt samtidigt som energianvändning i fastigheterna minskar. Eftersom så många av flerfamiljshusen är byggda under en kort period sammanfaller flera hundratusen lägenheters upprustningsbehov tidsmässigt. Det finns också en stor klimatmässig möjlighet att då investera i grön teknik.

En viktig fråga för våra mest slitna områden är den om förvärvslagen. Den borgerliga regeringen avskaffade förvärvslagen. Denna lagstiftnings syfte var att förhindra oseriösa hyresvärdar från att förvärva fastigheter. Detta är ett särskilt stort problem i de allra mest slitna områdena där oseriösa hyresvärdar kan låta fastigheterna förfalla.

Regeringen avskaffade lagen trots att många remissinstanser pekade på att lagen snarare borde skärpas än att avskaffas. De problemen som fanns med oseriös hyresförvaltning var och är inte i sig en godtaglig grund för att upphäva förvärvslagen. Om regeringen verkligen såg problemen så borde den naturligtvis sett till att tillämplig lagstiftning i stället stärktes. Men de gick åt andra hållet istället. De problem som fanns med bristande enhetlighet vid tillämpningen av lagen utgjorde heller inte någon godtagbar grund för att upphäva lagen. Detsamma gäller regeringens argument om att reglerna kringgicks genom indirekta förvärv, utdragna förfaranden och behovet av effektivare sanktioner. Alla dessa områden och övriga behov av förbättringar bör gå att få till stånd genom en ny förvärvslag. Därför vill vi återinföra en förvärvslag.

Fel! Okänt namn på

Stockholm den 26 oktober 2010

Adnan Dibrani (S)

Ann-Christin Ahlberg (S)

Gunilla Carlsson i Hisings Backa (S)

Lars Mejern Larsson (S)

Christina Oskarsson (S)

Kenneth G Forslund (S)

Patrik Björck (S)