

Utlåtande 2011:155 RV (Dnr 316-340/2011)

Tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten

Motion (2011:12) av Ann-Margarethe Livh m.fl. (V)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2011:12) av Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) om ”Tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten” anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I en motion (2011:12) av Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) om tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten framförs bland annat att efterfrågan på hyresrätter är större än tillgången och att det idag står 300 000 personer i kö för att få en hyresrätt i Stockholms stad. Vidare framförs att det finns ett omfattande upp-
rustningsbehov inom hyresrättsbeståndet såväl inom det kommunala som inom det privata beståndet samt att hyresrätten är en skattemässigt missgynnad boendeform. Ett antal åtgärder för att förbättra förutsättningarna för hyresrätten som boendeform bör därför enligt motionärerna vidtas och därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar att tillsätta en kommitté för hyresrätten.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, Hyresgästföreningen, Stockholms studentkårers centralorganisation samt Jagvillhabostad.nu.

Stadsledningskontoret anser att det inte finns något behov att tillsätta en kriskommitté.

Stockholms Stadshus AB anser att det inte finns något behov att tillsätta en kriskommitté.

Hyresgästföreningen anser att en huvuduppgift för en blocköverskridande bostadskriscommission bör vara att göra en samhällsekonomisk analys av bostadskrisens effekter och att i samråd med oss parter och aktörer på bostadsmarknaden föreslå lösningar.

Stockholms studentkårers centralorganisation ställer sig över lag positiv till att tillsätta en kommitté för att undersöka hur hyresrättens ställning kan stärkas i Stockholm. Däremot ser organisationen inte något behov av att detaljreglera kommitténs arbete.

Jagvillhabostad.nu anser att alla initiativ är välbehövliga för att komma till rätta med bostadsbristen i Stockholm.

Mina synpunkter

Att läsa om hyresrätten i en vänsterpartistisk motion ger oftast intrycket av att hyresrätten som boendeform inte längre är möjlig i Stockholm. Enligt Vänsterpartiet är det en katastrofal situation när det gäller tillgången på hyresrätter och därför måste staden inrätta ytterligare en byråkratisk funktion för att komma till rätta med utvecklingen.

Hyresrätten kommer dock inte att försvinna som boendeform i Stockholm, utan vara en viktig upplåtelseform för att låta staden vara attraktiv för människor med olika önskemål.

Av de över 300 000 som står i bostadskö i Stockholm är ca 60 000 aktivt bostadssökande. Det är en hög siffra som vi måste ta på allvar. Det är dock en stor skillnad mellan att vara aktivt bostadssökande och att stå med i Stockholms stads bostadsförmedlings bostadskö. Det stora flertalet står i bostadskön för att de önskar byta till hyresrätt från nuvarande bostadsform eller bli erbjuden en mer attraktiv bostad än vad de för närvarande bor i. Det ska dessutom poängteras att ca 10 000 lägenheter förmedlas av bostadsförmedlingen varje år och att allt fler privata värdar lämnar lägenheter till bostadsförmedlingen.

Vad gäller motionärernas förslag på uppdrag att inventera alla möjligheter att bygga billiga nya hyresrätter, att bygga tillfälliga bostäder på utvecklingsområden, ökat inflytande för hyresgäster vid upprustning, vräkningsförebyg-

gande åtgärder, ekonomiska incitament för byggande av gruppbestäder, äldrebestäder, trygghetsboende med boende med låga inkomster kan jag konstatera att stadens bolagskoncern mycket aktivt arbetar med detta i sitt mångfacetterade fastighetsbestånd.

Uppdragen avseende självbyggeri för ungdomar, andrahandsförmedling i kommunal regi, krav om särskild kvot för inlämnande av lägenheter för vissa kategoriboenden har prövats eller utretts och inte funnits framgångsrikt, möjligt eller lämpligt att genomföra. Jag ser därför ingen anledning att pröva modeller som inte fungerat tidigare.

Uppdragen avseende kommunala sanktioner mot s.k. slumvärdar och tvångsförvaltning samt temporärt hyresstopp finner jag inte möjligt då förutläggningarna är reglerade i lag och besluten inte ligger inom stadens ansvar. Alliansen på nationell nivå har dock genomfört lagändringar. Lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. har upphävts och bostadsförvaltningslagen har skärpts.

Förvärvslagen hade som syfte att hindra att personer som är olämpliga som hyresvärdar förvärvar hyreshus. Men under de senaste åren har trots detta flera fall av oseriös hyreshusförvaltning uppmärksamats. Förvärvslagen upphävdes eftersom den inte tillräckligt effektivt hindrat olämpliga hyresvärdar från att förvärva hyreshus. I syfte att tillvarata hyresgästernas intressen av en god fastighetsförvaltning skärptes bostadsförvaltningslagen. Skärpningen innebär bland annat att det blir lättare att besluta om särskild förvaltning under en övergångstid, en slags provotid, efter ett nyförvärv av ett hyreshus. Alliansen valde att avskaffa förvärvslagen, som enbart var en papperstiger. I stället gav vi hyresgästerna ett ökat skydd i bostadsförvaltningslagen där möjligheterna till förvaltningsåtgärder beträffande missköta fastigheter stärktes.

Slutligen ser jag heller inget motiv att starta ytterligare ett bostadsbolag eller varför vi ska avbryta omvandlingen till bostadsrätter. Stadens bostadsbolag ska vara aktiva förvaltare. Det är just bristen på marknadsmässig aktivitet och motståndet mot försäljningar som skapat hyresrätternas upprustningsbehov. I Stockholms bostadsbolag finns det tack vare den aktiva fastighetsförvaltningen ekonomiska muskler som gör det möjligt att ta tag i det eftersatta underhållet och utveckla staden till invånarnas bästa.

Bilaga

Motion av Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) om tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Roger Mogert* och *Tomas Rudin* (båda S) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. I huvudsak bifalla motionen
2. Därutöver anföras

Det finns drygt 30 000 – 40 000 färre hyresrätter i Stockholm idag än det fanns år 2000. Under samma period har antalet stockholmare ökat med ungefär 80 000 personer.

Våren 2011 skrev Hyresgästföreningen och Stockholms handelskammare en debattartikel med titeln Rädsla för hyresrätten. De menade att Stockholmsregionen tar en stor risk genom den nuvarande bostadspolitiken. De menade att det faktum att hyresrätterns andel av bostadsmarknaden i Stockholm minskat med nästan 15 % på tjugo år riskerar att få negativa konsekvenser för Stockholms tillväxt. Flera av de aspekter som tas upp i den här motionen finns också med i artikeln.

Vi vet att hyresrättsmarknaden är viktig. Hyresrätten är viktig för att locka studenter och forskare till vår region, en region som spås drabbas av akademikerbrist 2030 om utvecklingen inte vänder. Hyresrätten är viktig för att våra unga stockholmare ska få bli vuxna och självständiga. Då krävs en reell möjlighet till ett eget boende, något som idag bara är verklighet för en minoritet av stadens unga vuxna under 27. Hyresrätten är viktig för att det ska vara enkelt och flexibelt att flytta till och inom Stockholm, en förutsättning för en fungerande och flexibel arbetsmarknad. Hyresrätten är viktig för att motverka inlåsnings effekter och för att barnfamiljer ska kunna växa. Trångboddheten i vår stad ökar och möjligheten och det finns tydliga samband mellan vilka barn som har ett eget rum och vilka barn som lyckas i skolan.

Allt det här vet vi. Det framgår tydligt att också de externa resmässinstanser som svarat på remissen också vet det, och understryker vikten av att staden agerar i motionens anda. Därför förtjänar den här motionen ett seriöst svar. Därför är det märkligt att den borgerliga majoriteten besvarar motionen med att konstatera att de redan gör allt, utom det de inte gör och det de inte gör kan inte göras. Om det är sant att den borgerliga majoriteten gör allt för att se till att komma till rätta med hyresrättskrisen i Stockholm, då kanske de borde låta någon annan sköta bostadspolitiken.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2011:12) av Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) om ”Tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten” anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i detta utlåtande.

Stockholm den 19 oktober 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Karin Wanngård* och *Olle Burell* (båda S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* och *Sara Pettigrew* (båda MP) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att

1. delvis bifalla motionen samt
2. anföra följande:

Vi stödjer det initiativ som tagits av motionerarna och deltar gärna i en framtida kommitté i syfte att diskutera, analysera och lösa den för så många svåra bostadssituationen i Stockholm. Miljöpartiet anser det vara konstruktivt att diskutera bostadsfrågan över partigränserna, men anser det inte vara nödvändigt att endast diskutera hyresrätten som boendeform. Det överordnade syftet med att tillsätta en kommitté anser Miljöpartiet vara att långsiktigt lösa bostadssituationen i Stockholm. För unga och studenter är situationen särskilt svår varför vi föreslår att även stadens bostadsbolag inkluderas i kommittén för att diskutera och lösa bostadssituationen i Stockholm.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Bifalla motionen
2. Därutöver anföra följande

Av svaret på motionen kan vi konstatera att vi har helt olika uppfattning om beskrivning av verkligheten, hoten mot hyresrätten och därmed om de åtgärder som skulle behövas för att hyresrätten ska vara en attraktiv boendeform.

Fakta är att under perioden 1990 till 2010 har 45 000 kommunala hyreslägenheter försvunnit enligt statistik från dåvarande Stockholms stads utrednings- och statistikkontor USK!

Borgaralliansen säger sig vilja ha blandade upplåtelseformer i boendet. Men utvecklingen i Stockholm pekar åt ett helt annat håll. Det är hyresrätten som är förloraren med borgarnas politik. De flesta har omvandlats till bostadsrätter. En utveckling som accelererat; 22 000 lägenheter har sålts ut bara de fyra senaste åren. Lägg därtill privatägda hus som också blivit bostadsrätter. Då har totalt över 80 000 hyreslägenheter försvunnit i Stockholm åren 1990-2010.

För 20 år sedan var 3 av 4 lägenheter i Stockholm en hyresrätt. Nu är det mindre än hälften.

Värst är utvecklingen i innerstaden. Här har nästan 17 000 kommunala hyresrätter sålts sen 1990. I dag utgör de bara 6 procent av bostäderna i innerstaden! Då även 36 000 privata hus har sålts är nu 2 av 3 lägenheter i innerstaden en bostadsrätt, vilket är en fördubbling på 20 år.

Sveriges dyraste lägenheter ligger just i Stockholms innerstad, så utvecklingen innebär att segregationen ökar; innerstaden åt de bemedlade, ytterstaden åt låginkomsttagarna!

Intresset att köpa sin bostad har varit svalt i ytterområdena. Trots påkostade propagandainsatser från borgarna i stadshuset. Som en bestraffning mot bristande köpintrasse säljer stadens tre kommunala bostadsbolag ett stort antal lägenheter till privata fastighetsägare runt om i förorterna. Nu senast aktuellt i Kärrtorp och Bredäng.

I dag är över hälften av lägenheterna i hela Stockholms stad bostadsrätter (53 %). Förloraren är hyresrätten. Bara var 5:e lägenhet är en kommunal hyresrätt. Fortsätter utvecklingen finns knappt några hyresrätter kvar om tio år, bara sådana där hyran betalas av socialförvaltningen.

Med borgarnas politik, blir bostaden något man måste köpa.

ÄRENDET

I en motion (2011:12) av Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) om tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten framförs bland annat att efterfrågan på hyresrätter är större än tillgången och att det idag står 300 000 personer i kö för att få en hyresrätt i Stockholms stad. Vidare framförs att det finns ett omfattande upp- rustningsbehov inom hyresrättsbeståndet såväl inom det kommunala som inom det privata beståndet samt att hyresrätten är en skattemässigt missgynnad bo- endeform. Ett antal åtgärder för att förbättra förutsättningarna för hyresrätten som boendeform bör därför enligt motionärerna vidtas och därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar att tillsätta en kommitté med uppdrag att:

- Inventera alla möjligheter att bygga billiga nya hyresrätter med hjälp av de redskap kommuner har.
- Avbryta vidare omvandling av kommunala hyresrätter till bostadsrätter.
- Kartlägga områden där det är möjligt att bygga tillfälliga bostäder på utvecklingsområden.
- Utredda hur staden ska kunna genomföra sanktioner mot så kallade slumvärdar och se till att fastigheterna blir tvångsförvaltade.
- Hitta bättre modeller för hyresgästernas inflytande vid upprustningar.
- Uppvakta staten om förändringar i skattelagstiftningen till förmån för hyresrätter.
- Ta fram en modell för lokala hyresgäststyrelser enligt samma modell som finns till exempel i Hjällbo i Göteborg.
- Ta fram förslag på byggnader som kan byggas om eller mark som kan användas för självbyggeri för ungdomar.
- Inrätta en kommunal andrahandsförmedling för bostäder.
- Ta initiativ till att starta ett kommunalt eller regionalt bostadsföretag.
- Införa ett temporärt stopp för hyreshöjningar i de kommunala bostads- företagen.
- Fastställa en kvot som inte får understigas för försöks- och träningslä- genheter, lägenheter som anvisas till hemlösa samt för grupp- och ser- vicebostäder.
- Krav på att privata hyresvärdar ska lämna betydligt fler försöks- och träningslägenheter till bostadsförmedlingen.
- Förstärka de ekonomiska incitamenten för planering av grupp- och ser- vicebostäder.
- Inventera alla möjligheter att bygga och driva trygghetsboenden som även ger äldre med låga inkomster möjlighet att bo i dessa.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, Hyresgästföreningen, Stockholms studentkårers centralorganisation samt Jagvillhabostad.nu.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 april 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm ska i enlighet med Vision 2030 bli en miljonstad och inom de närmaste 20 åren prognostiseras staden växa med 200 000 personer. Staden har därför högt ställda ambitioner för bostadsbyggandet och i kommunfullmäktiges budget för 2011 anges att staden, liksom under föregående mandatperiod, ska planera för 15 000 nya bostäder - hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder och småhus. För att skapa en mångfald av aktörer och blandade upplåtelseformer i ytterstaden kvarstår möjligheten att ombilda sin bostad i ytterstaden.

Stadsledningskontoret konstaterar att under mandatperioden 2006 till 2010 har drygt 19 000 bostäder såväl färdigställts som påbörjats i nyproduktion. Sammantaget under perioden har cirka 7 800 hyresrätter påbörjats och cirka 7 600 färdigställts, vilket innebär en hyresrättsandel av nyproduktionen om cirka 40 procent.

Stadsledningskontoret konstaterar att efterfrågan på bostäder i Stockholm är stor och bedömningen är att efterfrågan också framgent kommer att ligga på en fortsatt hög nivå. Antalet personer i bostadskön uppgick vid slutet av 2010 till 330 000 personer. Av de som står i bostadskön är, enligt Stockholms stads bostadsförmedling, cirka 20 procent eller ungefär 65 000 aktiva bostadssökanden.

Staden arbetar aktivt för att stimulera bostadsbyggandet och arbetet fortgår utifrån de stimulansåtgärder som beslutades 2009 med bland annat ökad ambition för investeringar i nyproduktion. Inom ramen för ”Stimulans för Stockholm” har också en satsning gjorts för att åtgärda det under lång tid kraftigt eftersatta underhållet i bostadsbestånden från 1960- och 70-talen. Staden har öppnat upp för lägre krav på medfinansiering av kommunala angelägenheter och för att underlätta för framför allt hyresrättsbyggandet har tomträttsavgälden vid nyupplåtelse i flerbostadshus tillfälligt sänkts.

Stadsledningskontoret konstaterar att det är prioriterat att produktions- och byggkostnaderna hålls nere för att nyproducerade bostäder ska attrahera fler målgrupper. Utöver de insatser som beskrivits ovan för att underlätta bostadsbyggandet anges i kommunfullmäktiges budget för 2011 i ägardirektiven till bostadsbolagen att stadens bostadsbolag aktivt och kraftfullt måste verka för att sänka byggkostnaderna och minimera kostnaderna i driftverksamheten. Detta har bland annat skett genom arkitektur-

tävlingar, parallella arkitekturuppdrag framtagande av typhus och genom att planera för yteffektiva bostäder. Försök med självbyggeri för ungdomar har prövats tidigare både inom Stockholms hem och inom Familjebostäder.

Att tillskapa bostäder med tillfälligt bygglov på mark som ska exploateras har prövats bland annat för studentbostäder i Hammarby Sjöstad och i Kista. Stadsledningskontoret anser att staden kan upplåta mark som senare ska exploateras men att detta får prövas utifrån respektive projekts specifika förutsättningar. Detta förutsätter dock att en intressent finns för att uppföra tillfälliga bostäder på sådan mark.

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga bostadsföretag i kraft vilken innebär att allmännyttiga bostadsbolag ska drivas enligt affärsmässiga principer. Kommunala bostadsföretag agerar på en hyresmarknad där både privata och kommunala bostadsföretag vänder sig till samma kategorier av hushåll och tillhandahåller bostäder på i stort sett samma villkor. Verksamheten ska därför drivas på affärsmässig grund och inte erhålla villkor som gynnar dem ekonomiskt i förhållande till privata konkurrenter. Att införa ett temporärt stopp för hyreshöjningar inom de kommunala bolagen står enligt stadsledningskontorets bedömning i strid dels med den affärsmässiga principen, dels med de EU-rättsliga reglerna om statsstöd och otillåten konkurrens.

Stadsledningskontoret konstaterar att hyresgästerna i stadens bostadsbolag har ett relativt stort inflytande över sitt boende. Hyresgästerna kan göra tillval och frånval och varje upprustning föregås av ett samråd och kräver hyresgästens godkännande. Inom ramen för Söderortsvisionen och Järvalyftet genomförs i stadens regi så kallade boendediologer i syfte att skapa en samsyn och förankring vid utveckling av boende- och närmiljöer.

Stockholms stad äger idag fyra kommunala bostadsföretag, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Genom Stockholms stads bostadsförmedling förmedlas såväl privata som kommunala bostäder. Antalet lägenheter som förmedlas från privata fastighetsägare har ökat väsentligt under 2000-talet och år 2010 var antalet inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare det högsta någonsin. Genom stadens bostadsförmedling finns ett regionalt samarbete då bostadsförmedlingen även förmedlar bostäder åt bostadsföretag utanför kommungränsen. Stadsledningskontorets bedömning är därmed att det råder ett stort förtroende för stadens bostadsförmedling och att servicenivån upplevs som hög. Stadsledningskontoret anser därför att om antalet förmedlade lägenheter inom olika kategorier som till exempel försöks- och träningslägenheter ska öka bör detta ske genom avtal och överenskommelser hellre än kvoterings. Stadsledningskontoret finner heller ingen grund för att inrätta ytterligare något kommunalt bostadsföretag eller en ny bostadsförmedling för andrahandsuthyrningar.

Stadens bolag Micasa Fastigheter i Stockholm AB har i uppdrag att tillhandahålla stadens omsorgsfastigheter som bland annat sjukhem, servicehus och gruppboende. Stadsledningskontoret anser att Micasa arbetar med att utveckla och anpassa fastigheterna utefter de behov som finns samt att koncernstyrelsen tillfört resurser genom bland annat beslut om stimulansåtgärder för Stockholm vilket möjliggjort en satsning

på underhåll i fastigheterna. Omvandlingen av servicehus till trygghetsbostäder pågår och ska ske på ett kostnadseffektivt sätt. Hyrorna för trygghetsbostäder förhandlas enligt fastställda principer med hyresgästföreningen.

Inom Stockholms stad är det fastighetsnämnden som svarar för frågor om tvångsförvaltning. Det är dock hyresnämnden som beslutar om sanktioner för hyresvärdar som missköter förvaltningen och beslutar i ärenden om tvångsförvaltning. Stadsledningskontoret anser därmed att beslut om tvångsförvaltning och andra sanktioner ligger utanför stadens ansvarsområde.

Stadsledningskontoret konstaterar slutligen att staden har en kontinuerlig dialog med staten kring förutsättningarna för nyproduktion av bostäder.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motion (2011:12) om ”Tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten” anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s utlåtande daterat den 8 april 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningens synpunkter

Stockholm ska, i enlighet med Vision 2030, bli en miljonstad och prognostiseras växa med 200 000 personer till år 2030. Staden har därför höga ambitioner för bostadsbyggande, minst 15 000 lägenheter under mandatperioden. För att skapa en mångfald av aktörer och boendeformer i alla områden kvarstår möjligheten ombilda sin bostad till bostadsrätt i de områden där hyresrätten fortfarande är dominerande.

Koncernledningen anser att det är angeläget att produktionskostnaderna hålls nere för att nybyggda bostäder ska kunna attrahera flera målgrupper i stadens alla områden. Vad gäller *att inventera alla möjligheter att bygga billiga nya hyresrätter* så har stadens bostadsbolag sedan flera år tillbaka haft i uppdrag i kommunfullmäktiges budget att aktivt och kraftfullt verka för att sänka byggkostnaderna. Bostadsbolagen har genomfört ett antal pilotprojekt genom framtagande av typhus, parallella arkitektuppdrag, arkitekturtävlingar och genom att planera för yteffektiva bostäder. Bolagen har också under de senaste åren intensifierat projektutvecklingsarbetet och söker aktivt möjligheter till nybyggnadsprojekt för att uppfylla nyproduktionsmålet.

Vidare omvandling av kommunala hyresrätter till bostadsrätter kommer inte avbrytas. Under 2011 har dock nya riktlinjer för omvandlingsprocessen antagits, vilka innebär en fokusering på de områden där hyresrätten fortfarande är dominerande. Syftet är att ge boende i stadens alla områden, möjlighet till olika boendeformer.

Att bygga tillfälliga bostäder i utvecklingsområden är ofta problematiskt, då boendemiljön blir kraftigt störd av buller p.g.a. de tidiga åtgärderna såsom exempelvis ledningsomläggningar m.m. Vissa sådana åtgärder har dock prövats där så varit

möjligt, exempelvis studentbostäder i Hammarby Sjöstad och Kista.

Självbyggeri för ungdomar har prövats och Stockholmshem pekar på problematiken i ett sådant förfaringssätt. Ungdomar bor i de ”självbyggda” lägenheterna under en begränsad tid och därefter blir det svårt att hantera ansvars- och kostnadsfördelning när nya hyresgäster flyttar in. Koncernledningen anser därför att formen, där så är lämpligt, kan nyttjas i projekt av temporär karaktär, i exempelvis utvecklingsområden.

Vad gäller *sanktioner mot s.k. slumvärdar och tvångsförvaltning* ger den nya lagstiftningen sannolikt bättre förutsättningar att ingripa i tid. Det är dock hyresnämnden som beslutar om sanktioner för hyresvärdar som missköter förvaltningen samt som beslutar om tvångsförvaltning. Koncernledningen anser att det därav ligger utanför stadens ansvar.

Stadens äger redan idag fyra olika kommunala bostadsföretag och har genom bl.a. Stockholms Stads Bostadsförmedling gott samarbetet med flera bostadsföretag i regionen. Koncernledningen ser därför inte mervärdet av *att ta initiativ till ytterligare ett bostadsföretag*.

Den 1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga bostadsföretag i kraft. Denna innebär att allmännyttiga bostadsföretag skall drivas enligt affärsmässiga principer. De allmännyttiga bolagen ska heller inte vara hyresnormerande utan samtliga hyror skall förhandlas med utgångspunkt från bruksvärdet. *Ett temporärt hyresstopp* skulle medföra att man bryter emot affärsmässiga principer och riskerar att dömas för snedvridning av konkurrensen i förhållande till EU-rättsliga regler om statsstöd och otillåten konkurrens.

Hyresgästerna har idag ett relativt stort inflytande på upprustningar genom de samråd och förhandlingar med hyresgästerna som föregår varje upprustningsprojekt. Bolagen har i vissa delar även gått längre i detta avseende och där kan ”Järvadialogen” utgöra ett exempel på där hyresgästerna i ett område fått utökat inflytande. Samtliga bolag har också ett boinflytandeavtal och avsätter medel för boinflytande via de lokala hyresgästföreningarna.

Stadens Bostadsförmedling har förbättrat samarbetet med de privata hyresvärdarna avsevärt under de senaste åren, vilket medfört att andelen lägenheter från dessa ökat och även bidragen av lägenheter för olika kategoriboenden. *Ett krav om en särskilt kvot* skulle sannolikt medföra att de privata fastighetsägarna återigen väljer att förmedla sina lägenheter genom egen försorg. Koncernledningen bedömer att det råder ett stort förtroende för bostadsförmedlingen från privata fastighetsägare. Ska andelen försöks- och träningslägenheter ökas från privata fastighetsägare bör det ske genom frivilliga avtal och överenskommelser.

Bostadsförmedlingen pekar på svårigheterna med att inrätta en *andrahandsförmedling i kommunal regi*. En sådan förmedling måste finansieras helt av förmedlingsavgifter och dessa bedöms i dagsläget inte kunna täcka kostnaderna. Koncernledningen anser därför inte att det är möjligt att inrätta inom nu gällande lagstiftnings gränser.

Stadens bostadsbolag har under de senaste åren arbetat med *vräkningsförebyggande* arbete. Familjebostäder i samarbete med de övriga bolagen har under de senaste åren haft i uppdrag att minska antalet avhysningar och under 2010/2011 har de tillsammans tagit fram riktlinjer för hur detta arbete ska bedrivas i samarbete med berörda stadsdelsnämnder.

Stadens bolag Micasa Fastigheter har i uppdrag att tillhandahålla bostäder för grupper med särskilda behov, seniorbostäder, trygghetsbostäder, servicehus, vård- och omsorgsboende, gruppboende m.m. Bolaget arbetar intensivt med att utveckla och anpassa fastigheterna för behoven som finns och nya krav på olika boendeformer. Bolaget har sedan 2009 fått extra resurser genom Äldrelyftet och Stimulans för Stockholm att genomföra en rad åtgärder som inte hade kunnat finansieras genom hyreshöjningar. Bolaget har således fått *ekonomiska incitament* att genomföra åtgärder som annars inte varit möjliga.

Omvandlingen av servicehus till trygghetsbostäder har påbörjats och Micasa utreder inför varje övertagande, förutsättningarna att på mest kostnadseffektivt sätt genomföra omstruktureringen. Syftet är att, där så är möjligt, med hänsyn till dagens krav på standard och tillgänglighet, genomföra omvandlingen så kostnadseffektivt som möjligt. Hyrorna för de nya trygghetsbostäderna förhandlas sedan enligt sedvanliga principer med Hyresgästföreningen.

Att uppvakta staten om förändringar i skattelagstiftningen till förmån för hyresrätter och att ta fram en modell för lokala hyresgäststyrelser anser koncernledningen är politiska ställningstaganden som koncernledningen inte har några synpunkter på.

Koncernledningen föreslår att koncernstyrelsen beslutar att motion (2011:12) om ”Tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten” anses besvarad med hänvisning till koncernledningens utlåtande.

Underremisser

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

I de frågor i motionen som direkt kan kopplas till Svenska Bostäder verksamhet anser bolaget att det inte finns något behov att tillsätta en kriskommitté. De frågorna hanteras av Stockholms Stadshus AB tillsammans med dess bostadsbolag. De politiska förslagen i motionen har Svenska Bostäder inga synpunkter på.

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Familjebostäders yttrande riktas mot de förslag som har en direkt koppling till Familjebostäders verksamhet. De förslag som berör andra delar av kommunens verksamhet och de mer renodlat politiska förslagen har bolaget inga synpunkter på.

När det gäller sanktioner mot s.k. slumvärdar finns idag ett regelverk som relativt nyligen har skärpts och det är fastighetskontoret som har fått ansvaret att agera i de fall det finns behov av tvångsförvaltning. Bolagets uppfattning är att dagens regelverk erbjuder tillräckliga möjligheter att agera.

När det gäller hyresgästernas möjlighet till inflytande vid upprustningar och stambyten finns idag ett regelverk som kräver att hyresvärden har ett samråd och normalt får ett godkännande från hyresgästen för de åtgärder som ska genomföras. Vägrar hyresgästerna att godkänna den planerade upprustningen måste fastighetsägaren få ett godkännande av hyresnämnden. Hyresnämnden bedömer då om de planerade åtgärderna ligger inom ramen för vad som kan betraktas som normal standard, vad hyresgäster i allmänhet efterfrågar. För åtgärder som syftar till att uppnå lägsta godtagbara standard behövs dock inget godkännande av hyresgästen.

Enligt Familjebostäder erbjuder dagens ordning en bra avvägning mellan hyresgästernas möjlighet till inflytande och fastighetsägarens behov av att genomföra nödvändiga upprustningar.

En kommunal andrahandsförmedling av bostäder är Familjebostäder direkt negativ till. Bolaget har idag i uppdrag att aktivt motverka oriktiga hyresförhållanden i Familjebostäders bestånd, vilket t.ex. kan innebära andrahandsuthyrningar som skett utan bolagets godkännande. Dessa uthyrningar sker av hyresgäster som inte längre har behov av sin lägenhet, men behåller den på grund av att en hyreslägenhet i bostadsbristens Stockholm är hårdvaluta. I många fall används lägenheten för att tjäna pengar genom en andrahandsuthyrning till betydligt högre hyra. Familjebostäders strävan är att säga upp de hyresgäster som inte längre har behov lägenheten för egen del och återföra denna till den vanliga bostadskön. Ett annat viktigt skäl till att minimera andrahandsuthyrningen är att denna medverkar till att bolaget tappar kontrollen över vilka som bor i lägenheterna och detta medverkar till en ökad otrygghet i bolagets fastigheter.

När det gäller att starta ett kommunalt eller regionalt bostadsbolag vill Familjebostäder hänvisa till att staden idag förfogar över fyra kommunala bostadsbolag inklusive Micasa och att det knappast behövs ett femte för att hantera bostadsförsörjningsansvaret. Kommunens uppgift är att inom sitt geografiska område ta ansvar för sina uppgifter. Ett regionalt bostadsföretag ligger av detta skäl utanför den kommunala kompetensen.

Ett temporärt stopp för hyreshöjningar i de kommunala bostadsföretagen rimmar illa med den nya lagstiftning som reglerar de kommunala bostadsföretagen. Enligt detta regelverk ska de allmännyttiga företagen nu agera mer affärsmässigt. Detta bl.a. för att Sverige ska leva upp till EU:s regelverk när det gäller fri konkurrens.

Familjebostäder levererar idag 80 – 90 försöks- och träningslägenheter per år till bostadsförmedlingen, vilket således innebär att ca var tionde ledig lägenhet används för detta ändamål. Antalet lägenheter som kan användas till försöks- och träningslägenheter bestäms av flera faktorer. Det ska normalt vara små lägenheter och det kan inte finnas för många i samma område eller fastighet. Att fastställa någon slags kvot för försöks- och träningslägenheter känns i sammanhanget irrelevant då bostadsbolagen hittills har kunnat leverera de lägenheter som efterfrågats från stadens sida.

Under de senaste åren har ett intensivt arbete bedrivits för att utreda på vilket sätt stadens väkningsförebyggande arbete kan utvecklas. I detta arbete har de kommunala bostadsföretagen, socialtjänstförvaltningen, stadsdelarna, kronofogdemyndigheten, äldreomsorgsförvaltningen samt i viss utsträckning fastighetsägarna i Stockholm deltagit. Arbetet har nu resulterat i en rapport med konkreta förslag som godkänts av socialtjänstnämnden och lämnats vidare till kommunstyrelsen. Under arbetet har framkommit att bostadsföretagen generellt strävar efter att undvika avhysningar i synnerhet när det gäller barnfamiljer. Däremot behöver många stadsdelars vräkningsförebyggande arbete förbättras. Mer uppsökande arbete och ett tidigare agerande vid hyresskulder. Bostadsföretagen kan egentligen inte göra mer än vad som görs idag utan att de släpper på kraven om att hyran ska betalas.

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmshems synpunkter begränsar sig till några av de frågor som ligger inom bolagets verksamhetsområde.

Slumvärdar. Den nya lagstiftningen, som ska göra det lättare att ingripa mot misskötsamma bostadshyresvärdar, är ännu relativt ny och effekterna av den har inte kunna avläsas. Stockholmshem har tills nyligen tvångsförvaltat två fastigheter, nu kvarstår bara en, och erfarenheterna är inte speciellt goda. Förvaltningsarbetet har varit mycket påfrestande med både trakasserier och hot mot bolagets personal. Eftersom fastigheterna har varit tvångsförvaltade i en lång rad av år, hade det inte minst för hyresgästernas skull, varit lämpligt att staden på ett mycket tidigare stadium hade använt sig av sin lagenliga möjlighet att tvångsinlösa de aktuella fastigheterna.

Hyresgästinflytande vid upprustningar. De avtal angående hyresgästmedverkan vid upprustningar av hyresfastigheter som träffats med Hyresgästföreningen och de praktiska arbetssätt som har tillkommit med anledning av detta ger de boende ett relativt stort mått av inflytande vid modernisering av våra fastigheter. Man får dock inte glömma bort att det är fastighetsägaren som står för kostnaden och risken för ombyggnader och måste därmed ha ett avgörande bestämmande över vilka åtgärder som är rimliga att utföra.

Självbyggeri för ungdomar. Stockholmshem har tillsammans med SHIS, Stiftelsen Hotellhem, genomfört en ombyggnad av före detta kontorslokaler i Skarpnäck. Insatsen inskränkte sig då till att ungdomarna själva målade och tapetserade lägenheterna. Resultatet blev bra på kort sikt med ökad sammanhållning mellan hyresgästerna, men nu efter några år har den effekten nästan totalt avklingat eftersom ungdomarna ofta flyttar och bara någon enstaka person finns kvar från starten. Det finns också andra problem att tackla, exempelvis vilken hyra de som lade ner arbete på sin bostad ska betala i förhållande till dem som flyttar in senare utan att prestera någonting särskilt.

Kvoter för försöks- och träningslägenheter samt grupp- och servicelägenheter. Stockholmshem uppfattar situationen så att bolaget uppfyller de krav som staden ställer på bolaget i dessa frågor. Det är dock angeläget att de privata fastighetsägarna tar ett större ansvar för försöks- och träningslägenheterna.

Bostäder för hemlösa. Stockholmshem har i uppdrag att stödja Stiftelsen Hotellhems verksamhet. Bolaget äger de allra flesta fastigheter som SHIS bedriver sin verksamhet i och Stockholmshem arbetar aktivt med att utöka beståndet av fastigheter som passar för stiftelsens verksamhet, bland annat för hemlösa.

Vräkningsförebyggande arbete. Stockholmshem har nyligen, tillsammans med Familjebostäder och Svenska Bostäder, tagit fram riktlinjer för hur detta arbete ska ske inom bolagen och med framför allt stadsdelsförvaltningarna. Under 2010 avhystes 32 personer från sina lägenheter hos Stockholmshem men bland dem fanns inga barnfamiljer.

Trygghetsboenden för personer med låga inkomster. Micasa har stadens uppdrag att bygga trygghetsbostäder i Stockholm. De krav som staten ställer på trygghetsboendena är dock så stora att boendekostnaderna blir relativt höga. Stockholmshem ställer sig dock inte främmande till att reservera vissa prisvärda bostäder med god tillgänglighet och med vissa trygghetsanpassningar, kanske i särskilda hus, för personer som behöver litet extra trygghet i sitt boende.

Bostadsförmedlingens remissvar har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms Stads Bostadsförmedling kan inte uttala sig om behovet av en kommitté för hyresrätten eller inte. Däremot har bostadsförmedlingen underlag för att det finns en stor efterfrågan på hyresrätter.

Efterfrågan på hyresrätter i stockholmsregionen är stor, men inte så stor som antalet kunder i bostadskön antyder. En ny undersökning visar att det finns många olika anledningar till att stå i bostadskön. De vanligaste orsakerna till att stå i bostadskön är som en försäkring för framtiden, för att byta sin nuvarande bostad eller att på sikt sälja sin nuvarande bostad och flytta till hyresrätt, totalt 69 %. Det finns också personer som står i bostadskön för att de är bostadslösa eller behöver en bostad omgående, vilket uppgår till 6 %, dvs. ca 20 000 personer. Sammanfattningsvis kan man säga bostadskön avspeglar ett brett spektrum av människor.

I undersökningen har bostadsförmedlingen även analyserat profilen på bostadsköende som har behov av en bostad omgående eller inom ett år. De är ofta yngre, ensamstående utan barn, har en inkomst mellan 100-400 000 kr per år. De flesta bor i hyresrätt, hos föräldrar eller inneboende.

Bostadsförmedlingen har även genomfört undersökningar för att ta reda på hur betalningsviljan för nyproducerade hyresrätter ser ut. Dessa undersökningar visar på att det finns en stor efterfrågan från kunderna i bostadskön på nyproducerade hyresrätter i hela Stockholmsregionen. Efterfrågan från kunderna i bostadskön på nyproduktion har ökat markant år för år från 2005 till idag. Acceptansen för nyproduktionshyrorna har även ökat från 2005 till idag.

En ökande efterfrågan återspeglas också i en viss ökning av kötiderna. En majoritet av lägenheterna i bostadskön förmedlas nu med en kötid på mellan 4 och 6 år.

Bostadsförmedlingen har idag ett mycket gott samarbete med både privata och kommunala fastighetsägare i hela stockholmsregionen som helt bygger på frivillighet från fastighetsägarens sida. 2010 var antal inlämnade lägenheter från privata fastighetsägare det högsta någonsin; 3 598 lägenheter. Det konsekventa arbetet bostadsförmedlingen har lagt ner på ökad service och förbättrade tjänster har gett resultat i fler inlämnade lägenheter. Att införa någon form av tvång för fastighetsägare att lämna lägenheter skulle spolia det arbetet, negativt påverka samarbetet, och förmodligen leda till färre inlämnade lägenheter. Att öka antalet försöks- och träningslägenheter bör ske genom avtal och frivilliga åtaganden.

Slutligen kan nämnas att bostadsförmedlingen har haft flera tidigare ärenden angående en eventuell andrahandsförmedling; både 2004 och 2007. Bostadsförmedlingen såg 2007 inte någon möjlighet att bygga upp och driva en andrahandsförmedling, på grund av svårigheter kring finansieringen. Juridiska avdelningens bedömning innebär att andrahandsförmedlingen enbart kan finansieras av förmedlingsavgifterna och dessa kommer inte att bli tillräckliga för att täcka kostnaderna för att bygga upp och driva tjänsten. Därigenom kommer en helt separat verksamhet behöva startas, där möjligheterna för finansiering är mycket osäkra.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningens remissvar daterat den 19 april 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Hyresgästföreningen samarbetar gärna för att dagens och morgondagens hyresgäster ska få ett bättre boende och en tryggare boendemiljö för att stärka och utveckla Stockholm.

Som vi ser det finns det tre viktiga områden som behöver förbättras:

- tillgången på bostäder till rimliga kostnader, framförallt hyresrätter
- hyresgästernas utsatthet i sitt boende på en bostadsmarknad i kris,
- att kommunen använder bostadsbolagen som ett verktyg för kommunens bostadsförsörjning och inte som en kassako.

En huvuduppgift för en blocköverskridande bostadskriscommission bör vara att göra en samhällsekonomisk analys av bostadskrisens effekter och att i samråd med oss parter och aktörer på bostadsmarknaden föreslå lösningar.

Bättre tillgång på bostäder till rimliga kostnader

Både de som bor i Stockholm och de som vill flytta hit har idag svårt att hitta ett boende som passar deras behov. Hyresrätten har blivit allt mindre vanlig, utan att efterfrågan för den skull har minskat. Därför behövs det ett reellt stopp för ombildningarna av allmännyttans hyresrätter till bostadsrätter, samtidigt som det behöver byggas ett stort antal hyresrätter som passar människors olika behov. De allmännyttiga bostadsbolagen skulle kunna bygga mer än vad de gör idag, och om de prioriterades högre vid markanvisningarna.

Nyproducerade hyresrätter blir dyrare än motsvarande bostadsrätter. Förutom att bygga fler hyresrätter kan kommunen även uppvakta regeringen i syfte att få igenom en skattereform för hyresrätten. Hyresgästföreningen, SABO och Fastighetsägarna har visat att en nyproducerad hyresrätt är

2 000 kronor dyrare i månaden än motsvarande bostadsrätt. Vårt gemensamma för-

slag om en skattereform skulle minska denna skillnad och göra det möjligt för betydligt fler att bo i nyproducerade hyresrätter.

Idag är, enligt Hjälpmedelsinstitutet, 75 procent av Sveriges bostadsbestånd otillgängligt för äldre personer och personer med nedsatt syn och rörelseförmåga. Den viktigaste insatsen för äldre hyresgäster är därför att öka tillgängligheten i det befintliga fastighetsbeståndet. Om vi bygger bostäder med god tillgänglighet kommer de att passa såväl pensionären med rullator som pappan med barnvagn och tjejen som använder rullstol. Idag planeras och byggs ofta trygghetsboenden för den svenska medelklassen, där många kanske har en villa som de har kunnat sälja av och därefter investera pengar i en ny bostad i ett trygghetsboende. Hyresgästföreningen anser att trygghetsbostäder i stället borde planeras och byggas utifrån rimliga kostnadskalkyler och med rimliga hyror, som passar för alla människor oavsett socioekonomisk bakgrund.

Trygghet i boendet

Upprustning av fastigheter och bostadsområden innebär en stor utmaning för både fastighetsägare, hyresgäster och Hyresgästföreningen. Upprustningen kan upplevas som ett ingrepp i hemmet. Oron över om man ska kunna bo kvar efter reoveringen är stor när marginalerna i privatekonomin är små. Därför ska upprustningar göras med varsamhet och med stort inflytande från hyresgästerna. De ska kunna välja mellan olika nivåer av reovering i samband med upprustning, med en på förhand känd hyra. Det är enbart de boende som kan godkänna upprustningen och därför är det så viktigt att samråden inför upprustningen mellan bostadsbolag och hyresgäster blir bra. Boverket skriver att

En fastighetsägare har mycket att vinna på att låta de boende ha inflytande över förnyelsen av ett bostadsområde. De som bor i bostadsområdet vet hur det fungerar – eller inte fungerar. Den tid som det tar att gå via de boende har man ofta igen genom att besluten blir väl förankrade och segdragna tvister undviks.

Hyresgästföreningens erfarenhet är att boinflytande ska ses som en långsiktig investering i relationen med hyresgästerna och i trygghet, inflytande och gemenskap i bostadsområdena. Ett framgångsrikt arbete med boinflytande ger hyresgästerna rätt till inflytande över närmiljön och sitt boende genom t.ex olika former av samråd, en plats där de har möjlighet att organisera sig och resurser som de själva får använda till åtgärder för att öka tryggheten, inflytandet och gemenskapen i bostadsområdet. I bostadsbolag som Hjällbobostäder sitter handplockade hyresgäster även med i bolagets styrelse. Hyresgästföreningen region Stockholm anser inte att detta är en avgörande fråga för att hyresgästerna ska få inflytande över sitt boende.

Om hyresgästerna till exempel nekas underhållsåtgärder eller utsätts för trakasserier är det svårt att flytta till en annan bostad i bostadskrisens Stockholm. Därför behöver vi med gemensamma krafter ser till att alla stockholmare har en sund och trygg

boendemiljö. Hyresgästföreningens erfarenhet är att det finns ett stort behov av samarbete både mellan kommunens olika förvaltningar samt mellan kommunen och Hyresgästföreningen. Kommunen får tidigt in signaler om att det inte brister i olika fastigheter, men åtgärderna leder sällan till ett konkret resultat för hyresgästerna. De verktyg som kommunen har för att sätta press på oseriösa fastighetsägare används inte heller i någon större omfattning. Det behövs en samordning av kommunens resurser för att förbättra stockholmarnas boendesituation utifrån de regelverk som kan tillämpas. Till exempel tillsynen över den obligatoriska ventilationskontrollen, brandskyddet, PCB, radon, bostadsanpassning och sist men inte minst möjligheten att ansöka om tvångsförvaltning. Vår erfarenhet är att det är viktigt att man under en viss tid har möjlighet att kraftsamla och rikta resurserna mot fastighetsägare där de boendes hälsa och säkerhet riskeras.

Ny roll för kommunpolitikerna

Hyror sätts av bostadsbolaget efter förhandlingar med Hyresgästföreningen. Hyresgästerna i de kommunala bostadsföretagen ska betala de hyror som krävs för att företaget ska drivas effektivt i allmännyttigt syfte, utan att snedvrیدا konkurrensen mot andra aktörer på bostadsmarknaden. Företagets intäkter ska däremot inte användas för att bekosta annan kommunal verksamhet. De resurser som genereras i bolagen, genom värdeökningar och hyresgästernas hyror, ska användas där. Det är ytterst tveksamt om försäljningar av bolagens tillgångar till lägre priser än vad marknaden ger upphov till är förenliga med den nya lagstiftningen. Detsamma gäller omotiverade finansiella kostnader och uteblivna finansiella intäkter i bolagens ekonomiska förvaltning. Stockholms stads politiker måste se till att bolagen kan verka självständigt för att uppfylla sitt allmännyttiga syfte, ge hyresgästerna inflytande och se till att överföringar från bolagen beslutas av fullmäktige efter en demokratisk process.

Stockholms studentkårers centralorganisation

Stockholms studentkårers centralorganisations remissvar daterat den 15 april 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO) representerar 80 000 studenter i Stockholm. Det är för oss av stor vikt att vi tillsammans fortsätter utveckla Stockholm som ledande kunskapsregion och därmed bidrar till regionens utveckling.

Idag är Stockholm en region som kan konkurrera internationellt med en högutbildad befolkning och högskolor och universitet i toppklass. Samtidigt blir bostadsbristen för regionens studenter allt mer akut. Sedan investeringsstöd dragits in har nybyggnationen av bostäder minskat, samtidigt som tillströmningen av studenter och urbaniseringen i stort har ökat.

En del av lösningen på bostadsproblematiken i Stockholm är hyresrätten, speciellt eftersom den är en bostadsform som gynnar och i många fall passar studenter.

Vänsterpartiet visar i sin motion på de obalanserade ekonomiska villkoren mellan bostadsrätter och hyresrätter. Då studenter är en ekonomiskt svag grupp som ofta inte har möjlighet att köpa sin egen bostad, är tillgången på små hyreslägenheter och studentbostäder av stor betydelse. För gruppen studenter är det av stor vikt att stadens aktörer gör sitt yttersta för att öka utbudet av denna typ av bostäder.

SSCO har i samband med arbetet för att ta fram handlingsprogram kopplat till RUFSS 2010 varit delaktig i en grupp med ansvar för att ta fram åtgärder för att öka studentbostadsbyggandet i Stockholm. Ett av de centrala problemområdena som diskuteras är att det saknas ett gemensamt ansvarstagande inom regionen. Det är av allra största vikt att olika aktörer blir medvetna om sitt ansvar och börjar ta det, för detta krävs samsyn och samordning.

Då problemen med hyresrätter är snarlika de som gäller för studentbostäder ser SSCO också, precis som Vänsterpartiet, ett behov av en samordning kring byggandet av hyresrätter. Därför välkomnar vi förslaget att tillsätta en kommitté, det är uppenbart att något måste göras för att det ska bli mer gynnsamt och konkurrenskraftigt att bygga hyreslägenheter.

Samtidigt som SSCO ser positivt på att tillsätta en kommitté som har till uppgift att ta fram åtgärder för att stärka hyresrätten på bostadsmarknaden är vi skeptiska till att i detalj reglera kommitténs arbete. Flera av de punkter som vänsterpartiet lyfter i motionen är intressanta. Dock menar vi att en sådan kommitté bör få ett starkt politiskt mandat att utreda hur hyresrättens ställning kan stärkas i Stockholm. Vad detta innebär bör inte i förväg definieras. Det är viktigt att kommittén får resurser att utreda detta, samt att ledamöterna i kommittén besitter stor kompetens på området.

Sammanfattning

SSCO ställer sig över lag positivt till att tillsätta en kommitté för att undersöka hur hyresrättens ställning kan stärkas i Stockholm. Däremot ser vi inte något behov av att detaljreglera kommitténs arbete.

Jagvillhabostad.nu

Jagvillhabostad.nu:s remissvar daterat den 11 april 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Remissvar Motion (2011:12) om tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten

- Inventera alla möjligheter till att bygga billiga nya hyresrätter:
Alla initiativ är välbehövliga! Vår förening har vid flera tillfällen deltagit i projekt där flexibla lösningar, yteffektiva lägenheter och prisvärda bostäder kan bli resultatet. Villbo 2007 i Huddinge kommun hade vid tidpunkten Stockholms läns lägsta nypro-

duktionshyra. Vårt projekt Björketorpsvägen i Råcksta tillsammans med Stockholmshem har nyss varit på utställning. Man har här fokuserat på att få ner p-normen vilket får effekt på hyresnivåerna, då man inte behöver lägga en stor del av budgeten på att iordningställa onödigt många parkeringsplatser.

- Kartlägga områden där det går att bygga tillfälliga bostäder på utvecklingsområden:

I ett möte med Regina Kevius den 5/4 tog vi upp detta, vilket bemöttes med entusiasm. Vi föreslår att man kartlägger ytor/resttomter ofta lokaliserade i eller mellan befintliga utvecklingsområden. I Högdalen byggdes 2008 ett ungdomshus med bostadsrätter på en överbliven yta mellan existerande bostadshus och tunnelbana. Tomtmarken var billig och man kunde därför hålla produktionskostnaderna nere.

- Modeller för inflytande vid genomförandet av nödvändiga upprustningar: Jagvillhabostad.nu:s "Förstudie: Medborgardialog" presenteras 14/4 på Kulturhuset. Se: <http://www.jagvillhabostad.nu/index.php?sid=1&pid=144> på vår webbplats. Frågor som ungas deltagande och inflytande i stadsbyggnadsprocesser undersöks, hur man som ung ser på sina egna förutsättningar att delta i sitt eget närområde.

- Uppvakta staten om förändringar i skattelagstiftningen till förmån för hyresrätter:

Den kommunala fastighetsavgiften slår oproportionerligt hårt mot aktörer som bygger för unga och studenter. Genom att justera den kommunala fastighetsavgiften så att den speglar lägenhetens storlek och standard blir det attraktivare att bygga riktat till de grupper där bostadsbristen är som svårast. I kampanjen "Läge för lägenheter" visade vi på denna ojämlikhet mellan upplåtelseformerna.

- Ta fram förslag på byggnader som kan byggas om eller mark som kan användas för självbyggeri för ungdomar:

I en stad som Stockholm, med utbredd bostadsbrist, tror vi inte att "självbyggeri" för ungdomar är en hållbar lösning. Vi tror att det är viktigare att kommun och stat tar ett gemensamt ansvar och samlat initiativ för att tillåta kreativa lösningar på bostadsmarknaden. Stockholms stad borde i högre grad utnyttja möjligheter att samarbeta med projekt som "Wasted Space", att hitta tomma eller outnyttjade byggnader och platser med stor potential för att bygga prisvärda bostäder. Stockholms stad borde försöka ge i uppdrag till både allmännyttiga och privata bostadsbolag att inventera sitt bestånd för att undersöka tillgången på befintliga lokaler och byggnader med potential för ändrad användning. I december 2010 hade vi en lyckad workshop med Stena Fastigheter. Våra medlemmar gavs tillfälle att dela med sig av sina önskemål, erfarenheter, förutsättningar och behov inför en eventuell ombyggnad av fastigheten Handen Terminalen. Byggnaden ligger har ett kollektivtrafiknära läge och står för tillfället nästan helt tom.

- Inrätta en kommunal andrahandsförmedling för bostäder: Andrahandsmarknaden är enbart en kortsiktig lösning för ungas möjlighet till boende.

Att stärka rättssäkerheten kring andrahandshyresgäster är däremot viktigt! Vi tycker att kommunen också borde erbjuda trygghetsservice både för hyresgästen och för den som ska hyra ut genom att till exempel hjälpa till vid kontraktsskrivning för en lägre kostnad. På detta vis kan man ge incitament för att även förstahandskontraktssinneha-
vare ska vilja delta.

- Ta initiativ till att starta ett kommunalt eller regionalt bostadsföretag:

Bostadsförsörjningsansvaret vilar på kommunerna men det vore önskvärt om man kunde samarbeta inom länet och regionen. Ett regionalt grepp på Stockholmsregionens bostadsmarknad är nödvändigt för att kunna utveckla och koordinera arbetsmarkna-
den. Vissa kommuner tar idag större ansvar än andra.

- Avbryta vidare omvandlingar av kommunala hyresrätter till bostadsrätter:

Jagvillhabostad.nu lägger ingen värdering på huruvida man äger sin bostad eller inte. För våra medlemmar, ungdomar, är dock den befintliga hyresrätten ofta den man har råd att efterfråga. Nyproducerade lägenheter tenderar att vara dyrare och därför är det viktigt att hålla kvar hyreslägenheter med lägre hyra i det kommunala bostadsbestån-
det.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

Bilaga

2011:12

2011:12

Motion av Ann-Margarethe Livh m.fl. (V) om tillsättning av en kriskommitté för hyresrätten

Dnr 316-340/2011

Hyresrätten är en mycket attraktiv boendeform. Den är öppen för alla och ger ett tryggt och flexibelt boende.

Idag står drygt ca 300 000 personer i kö för att få en hyresrätt i Stockholms stad. Flertalet är unga som efterfrågar billiga mindre hyreslägenheter. Det finns även stora trångbodda familjer som behöver större lägenheter med hyror de har råd att betala.

Billiga smålägenheter har på löpande band omvandlats till bostadsrätter och de alltför få nybyggda hyreslägenheterna täcker inte på långa vägar det behov som finns och är dessutom så dyra att människor med låga eller normala löner inte har råd med hyrorna.

De flesta stockholmare trivs i sina hyresrätter. Många bor dock för dyrt, för trångt och för otryggt. Bristen på hyresrätter skapar inlåsnings effekter och ett segregerat boende. Många saknar helt en egen bostad och flyttar runt på en andrahandsmarknad eller blir hemlösa.

Hyresrätter är skattemässigt en missgynnad boendeform. Boende i småhus och bostadsrätt får skatteavdrag medan byggandet av hyresrätter beskattas. Fastighetsägarna, SABO och hyresgästföreningen har gemensamt lagt fram förslag om balanserade ekonomiska villkor, vilka skulle både gynna byggandet av hyresrätter och sänka hyresnivåerna.

Många hyresrätter har stora upprustningsbehov. Underhållet har under många år varit eftersatt både inom allmännyttan och hos privatvärdar. De värsta exemplen är de s.k. ”slumvärdarna” som spekulerat i fastigheter och låtit dem förfalla.

Situationen är djupt olyckligt för den framtida utvecklingen av Stockholm som en blandad och attraktiv stad. Det är dags att inrätta en särskild kriskom-

mitté för att ta itu med den katastrofala situationen när det gäller tillgången på hyresrätter i Stockholm.

Vi anser att staden måste ta på allvar grundlagens skrivning om allas rätt till bostad. Bostadsförsörjningsansvaret vilar på kommunerna.

Kommunfullmäktige uppmanas besluta att staden ska tillsätta en kommitté med uppdrag att

- Inventera alla möjligheter att bygga billiga nya hyresrätter med hjälp av de redskap kommuner har: mark- och exploateringspriser, tomträttsavgifter, kommunala avgifter, uppdrag till mindre byggbolag, ta fram en modell för låga parkeringstal vid nybyggnation, samordnade inköp, m.m.
- Avbryta vidare omvandlingar av kommunala hyresrätter till bostadsrätter
- Tillsätta en grupp som på kort tid tar fram alla områden där det är möjligt att, tillsammans med t.ex., byggbostad.nu, kartlägger alla områden i kommunen där det går att bygga tillfälliga bostäder på utvecklingsområden
- Utredda hur staden ska kunna genomföra sanktioner mot s.k. slumvärdar och se till att fastigheterna blir tvångsförvaltade
- Hitta bättre modeller för hyresgästernas inflytande vid genomförandet av nödvändiga upprustningar
- Uppvakta staten om förändringar i skattelagstiftningen till förmån för hyresrätter
- Ta fram en modell för lokala hyresgäststyrelser enligt samma modell som finns i till exempel Hjällbo i Göteborg. Syftet är att hyresgäster ska få samma inflytande över sitt boende som de som bor i bostadsrätt.
- Ta fram förslag på byggnader som kan byggas om eller mark som kan användas för självbyggeri för ungdomar.
- Inrätta en kommunal andrahandsförmedling för bostäder
- Ta initiativ till att starta ett kommunalt eller regionalt bostadsföretag
- Inför ett temporärt stopp för hyreshöjningar i de kommunala bostadsföretagen
- Fastställ en kvot som inte får understigas för försöks- och träningslägenheter som motsvarar behovet i staden
- Kräv att privata hyresvärdar ska lämna betydligt fler försöks- och träningslägenheter till bostadsförmedlingen
- Fastställ en kvot som inte får understigas för lägenheter som anvisas till hemlösa

- Utöka det vräkningsförebyggande arbetet i de kommunala bostadsbolagen
- Fastställ en kvot som inte får understigas för grupp- och servicebostäder som motsvarar behovet i staden

- Förstärk de ekonomiska incitamenten för planeringen av grupp- och servicebostäder så att stadsdelsnämnderna får sina kostnader täckta
- Inventera alla möjligheter att bygga och driva trygghetsboenden som även ger äldre med låga inkomster möjlighet att bo i trygghetsboende

Stockholm den 10 februari 2011

Ann-Margarethe Livh

Ann Mari Engel

Mehdi Oguzsoy