

Till partierna i Stockholms stad

### **Rimliga villkor för allmännyttan och för bostadsbyggandet krävs**

Under senaste mandatperioden har ställts mycket höga avkastningskrav på de kommunala bostadsbolagen i Stockholm och bostadsbyggandet har hanterats som en inkomstkälla istället för att tillgodose ett bostadsbehov. Det har inneburit för höga hyror, extremhyror i nyproduktion och vid upprustning samt mycket höga priser för nybyggda bostäder. Möjligheterna för hushåll med genomsnittliga och låga inkomster till ett rimligt boende har på det sättet försvårats. Till det har staden verkat för en förstärkt segregation.

*Nu måste avkastningskraven på de kommunala bostadsbolagen sänkas/tas bort och de måste få direktiv att verka för hyror som klaras av hushåll med medel- och låga inkomster både i det vanliga beståndet och i upprustnings- och nybyggnadshus. Upprustning ska handla om de nödvändiga tekniska behoven och inte om standardförbättringar som syftar till att höja hyran.*

*För nybyggnad måste gälla dels att staden ska hålla låga priser på mark kombinerat med priskrav på nyproduktionen. Hyresrätt som ger rimliga hyror ska prioriteras. Staden bör vidare avstå från nybyggnad som leder till mycket höga kostnader, stark miljöpåverkan och särskilt bullriga lägen.*

*Kooperativ hyresrätt bör prövas i större utsträckning både för nyproduktion och befintligt bestånd.*

Den genomsnittliga hyran – för cirka 2 RoK – ligger nu på 6.400 kr per månad, vilket ska jämföras med medianinkomsten för hyresgäster som är knappt 19.000 kr per månad före skatt i Stockholm. Redan medianhyresgästen betalar således 34 procent av inkomsten i hyra! Och hälften av hyresgästerna har lägre inkomster än så. Majoriteten av hushållen i Stockholm består av en vuxen.

Samtidigt har höga avkastningskrav ställts på bolagen och de har avkrävts investeringar för sådant som bör vara alla skattebetalares utgifter. Till det har gjorts stora överföringar från bolagen till staden. Detta är inte likabehandling. Bostadsrätt och äganderätt drivs med självkostnad. Det finns inget skäl att hyresgäster – som har påtagligt lägre inkomster - ska behandlas på ett annat sätt.

Vid upprustning driver idag bolagen en hård linje mot hyresgästerna och kräver att få göra allehanda standardförbättringar och kräver att få höja hyror på rejält. Det leder till att många hyresgäster körs ut och att bara bättre

bemedlade kan flytta in. Istället måste upprustningarna inriktas på de nödvändiga tekniska kraven och på det som hyresgästerna är angelägna om. Underhåll ska ingå i hyran och utföras när det behövs.

Vid nyproduktion driver nu bolagen successivt upp hyreskraven till nivåer där bara en liten del av stockholmarna har råd att flytta in. Byggekostnaderna motiverar inte dessa hyresnivåer, utan bolagen använder bostadsbristen till att häva upp hyrorna.

Bolagen hävdar en kalkylränta på 6,5 procent! Det ligger långt över de drygt 2 procent som staden lånar till. Denna kalkylränta leder till höga hyror och också till höga hyreskrav på förändringar och tillval. Ge bolagen direktiv om en kalkylränta som motsvarar stadens egen upplåning.

Bolagen har drivit fram hyresskillnader för olika lägen som är långt högre än de som hyresgästerna har bedömt som lagom. Dessa hyresskillnader tränger ut låg- och medelinkomsttagare från vissa bostadsområden och leder till en förstärkt segregation. Staden bör ge instruktioner att bolagen ska motverka segregation.

Sammantaget struntar bolagen i sitt bostadsförsörjningsansvar. Nu måste bolagen få direktiv som sätter bostadsförsörjningsansvaret särskilt för hushåll med lägre inkomster främst.

För nyproduktionen av bostads- och äganderätt kräver staden mycket höga priser respektive höga tomträttsavgälder för marken. Dessa krav har inget med de investeringar som krävs för nyproduktion utan är ett rent affärsintresse för staden. Men det driver på priserna och hyrorna för nyproduktionen och har också effekter för priser och hyror på äldre bostäder. Istället bör staden hålla en låg prisnivå och tomträttsavgäld för marken och istället ställa krav på rimliga priser och hyror för nyproduktionen.

Bland stadens nyproduktion finns några planer som leder till extremt höga byggkostnader eller extrema intrång, miljökonsekvenser eller särskilt bullriga lägen. En hög bostadsproduktion är angeläget. Men en förutsättning bör vara att det är en nybyggnad som ger en långsiktigt god boendemiljö. De långsiktiga kraven på rimliga kostnader och en god boendemiljö bör därför tillföras planeringen och hittillsvarande planer bör granskas med den utgångspunkten.

Stockholm den 6 oktober 2014

**Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet, styrelsen**

Ragnar von Malmborg, ordförande