

Att köpa grisen i säcken

Hyresgästföreningen upphör aldrig att förvåna oss. Härondagen presenterades omfattande och ändå mycket oklara förslag om hyressättning och om hur förhandlingarna skall gå till. Hyressättningsförslaget har tagits fram av Hyreskommittén – en grupp med *en* representant från Hyresgästföreningen och *fyra* från fastighetsägarna. Trots omfattningen framgår att avsikten är att beslut skall fattas inom en vecka! Dessutom inom en vecka där en stor del är ledighet för många! Möjlighet att sätta sig in i materialet och diskutera med andra? Nej, knappast! Demokratiskt? Nej, knappast!

Visst har vi fått viss information i förväg säger några. ”*Men informationen har varit så rörig och knapphändig så det inte har gått att förstå vad som kommer. Ibland har mötena mest varit en möjlighet att framföra en åsikt eller ge en känsla av möjlighet att påverka.*”

Så några välförankrade förslag är det verkligen inte som kommer.

Så vad innehåller då förslaget om hyressättningen

Jo, först lite allmän retorik om tydlighet, rättvisa och likvärdighet. Lustigt nog saknas sådant som väl är viktigare, t.ex. att verka för en god bostadsförsörjning för alla grupper, att motverka segregation och att skapa trygghet. Kanske förståeligt att det saknas med tanke på vad som kommer sen. Inte heller finns någon redovisning av dagens hyresstruktur och vad som faktiskt skulle vara problem.

Sen börjar man räkna upp kvalitetsfaktorer: Storlek, modernitetsgrad, planlösning, balkong, charm, ljudisolering, förvaringsutrymmen, parkering, läge i huset, hiss, gårdsmiljö, tvättstuga, trygghet, avfallshantering, cykel och barnvagnsrum, underhållsstandard, fastighetservice.

Problemet är inte att lista upp denna typ av faktorer, även om vi saknar några, utan **HUR** de olika faktorerna ska värderas och få påverka hyran. **Allt detta saknas helt i rapporten.**

Sen kommer rapporten till **LÄGET**. Och det är uppenbart att det är det som rapporten egentligen handlar om.

I förslaget påstås att alla stadsdelar i Stockholms stad har klassats. Det påstås att man studerat kötid hos bostadsförmedlingen, kötid hos interbytesköer, allmännyttans kundindex, Institutet för bostadsforsknings undersökningar, fastighetsägarnas förvaltningserfarenheter, bostadsbeståndens sammansättning när det gäller byggnadsår och hustyper, offentlig och kommersiell service, kulturutbud och kommunikationer.

Ingenting av analyserna som ligger bakom redovisas! Alltså inte heller hur de har vägt olika faktorer mot varandra. Därigenom går inte rimligheten i slutsatserna heller att värderas.

Med tanke på den eländiga soppa som Hyreskommittén presenterade för några år sedan när det gällde t.ex. hyresstrukturen och bedömningar av kvalitéer för olika hustyper är förstås tillförlitligheten i det som nu gjorts lika med noll.

Rätt speciellt är att man i sina lägesbedömningar påstår sig ha vägt in hustyper och annat som i hög grad innebär kvalitéer som är kopplade till när husen byggdes.

Ska man tolka kartan i förslaget så har områden med de sämsta planlösningarna, de sämsta förvaringsutrymmena, den största brottsligheten, den sämsta ljudisoleringen, de sämsta gårdsmiljöerna, de sämsta ljusförutsättningarna, de sämsta parkeringsförutsättningarna och de mesta störningarna osv. fått den högsta värderingen! Och ju bättre förutsättningar i dessa avseenden har gett allt sämre områdesvärdering!

Med andra ord är det egentligen bara en centralitetsvärdering som hyreskommittén har gjort och som läggs fram som ett förslag till hyresgästföreningen.

Det är faktiskt undermåligt. Uppgiften borde ju just vara att väga bland annat centralitet mot andra kvalitéer som vanligen ökar ju längre från centrum man kommer. Det är inte gjort.

Ännu värre blir det när Hyreskommittén talar om hur stora skillnader som olika lägen ska ge. **De ska kunna ge hyresskillnader på 30 procent eller mer!**

Hyreskommittén hänvisar till Institutet för byggnadsforskning. I deras senaste enkät var dock betalningsviljan för det dyraste området i genomsnitt bara 9 procent mer än man hade idag – ifrån hela regionen. Rimligen då bara 5-6 procent från andra delar av Stockholms stad. I deras enkät för några år sedan var betalningsviljan i genomsnitt bara 5 procent mer för de högst värderade områdena från andra delar inom Stockholms stad. Ändå föreslår Hyreskommittén större skillnader än 30 procent!

Rent parodiskt blir det när Hyreskommittén först uttalar att byggåret inte skall spela någon roll, men sedan generellt hävdar att nybyggda lägenheter har en så hög standard att de kan få en betydligt högre hyra än övriga hus.

Kort sagt. Hyreskommittén har presenterat ett speciellt förslag utan att redovisa hur man kommit fram till det. Och man har inte alls löst de stora frågorna kring ombyggnadshyror och nyproduktionshyror.

Skulle hyreskommitténs förslag genomföras skulle det få stora konsekvenser för möjligheterna till god bostad för hushåll med låga in-

komster, det skulle leda till en förstärkt segregation och till en stor otrygghet och omflyttning.

Idag är åldrarna i olika delar av Stockholm mycket olika. I de centrala och halvcentrala delarna har länge funnits många pensionärer med låga inkomster. När dessa lägenheter blir lediga söker sig framför allt små hushåll med ung befolkning samt ensamstående med barn till dem. Det är de grupperna som främst skulle drabbas av hyreskommitténs förslag.

Knappast varken god eller rättvis bostadspolitik.

Hur kommer hyresgästföreningen att behandla detta förslag? Man kan misstänka att ledningen har bundit upp sig genom att lägga fram förslaget. Kanske kommer ledningen för regionen att försöka vigla upp de förtroendevalda från andra delar av regionen för att få igenom Hyreskommitténs förslag för Stockholms stad. Gör de det har de nog sått en mycket stark misstämning och osämja inom föreningen som gör föreningen obrukbar för allt enigt och konstruktivt arbete för lång tid framöver.

Rätt agerande borde nu istället vara att istället se till att alla underlag kommer fram och att låta hyresgästerna och de förtroendevalda i Stockholmsstad i lugn och ro få komma fram till hur man vill ha det.

Kanske skulle det också vara lämpligt att slå fast att hyresskillnaderna inte skall vara större än vad hyresgästerna sagt sig vara villiga att betala i Institutet för byggnadsforsknings enkät.