

LOs
bostadspolitiska
rapport
&
program

1. Innehåll

1. Innehåll	2
2. Uppdraget	3
3. Sammanfattning	4
4. Vår vision om boende	6
5. Vad får det kosta att bo?	8
6. Bostadsbrist och överskott - regionala skillnader	13
7. Dagens unga på bostadsmarknaden – hur ska de få plats?	16
8. Finns trångboddhet idag?	18
9. Trygghet – är det också standard?	20
10. Hållbart boende	22
11. Allmännyttans roll i 2000-talets Sverige	24
12. Det kan vi göra åt miljonprogrammets bostadsområden	27
13. Egna hem – en exklusiv boendeform för rika hushåll?	30
14. LOs bostadspolitiska program	33

2. Uppdraget

LO-kongressen år 2000 gav uppdraget att ta fram LOs bostadspolitiska program. Programmet skulle formars främst utifrån de sociala förhållandena i boendet. I detta syfte bildades såväl en styrgrupp som en grupp av utredare med representation från LO-förbunden, och som har haft i uppgift att ta fram ett sådant program. Programarbetet har pågått drygt ett år och dess ordförande har varit LOs tredje vice ordförande Leif Håkansson.

Med underlag från en undersökning som Statistiska Centralbyrån, SCB, genomfört, har vi valt att identifiera ett antal problemområden på dagens bostadsmarknad. Vi kommer inte att leverera ett bostadspolitiskt program som tar upp boendet från vaggan till graven eller från Malmö till Kiruna. Med utgångspunkt från underlaget från SCB presenterar vi i programmet förslag på hur man kan förbättra villkoren för de boende.

Varje kapitel inleds därför med ett diagram eller ett faktaunderlag som belyser ett problem, därefter redogörs för LOs syn på problemet och slutligen presenteras förslag som vi anser skulle kunna förbättra situationen. En del av förslagen ger förbättringar inom flera områden, men vi har bara valt att presentera dem på ett ställe. Avslutningsvis redovisar vi LOs bostadspolitiska program där alla förslag samlas.

Det är viktigt att notera att LO har för avsikt att skapa en bostadspolitisk debatt, där för medlemmarnas betydelsefulla villkor i boendet kommer i fokus. Av den anledningen vill vi stå för en förnyelse av det synsätt som präglat boendefrågor och som innebär att bostadspolitiken ses som ett isolerat område. Vi menar att lösningen på ett flertal bostadspolitiska problem handlar om att tänka nytt och inse att fler politikområden är inblandade.

Av det skälet lägger vi fram förslag som sammantaget visserligen innebär en markant kostnadsökning för samhället på området. Tillvägagångssättet kan motiveras genom att vi dels konstaterar att boendesektorn under 1990-talet fått bära en omotiverat stor del av saneringen av samhällsekonomin, dels att varje förslag läggs med utgångspunkten att de också ska få effekt. Därtill binder vi inte förslagen med vare sig tidsram eller prioritering.

Under bostadspolitiska arbetsgruppens arbete har LO tagit fram en del material som bildar stommen för LOs bostadsprogram:

- Mars 2001 - Ekonomiska utsikter våren 2001 om maxtaxa i kollektivtrafiken
- December 2001 - LO-barnen och boendet
- Februari 2002- Statistikrapport om aktuella boendeförhållanden

I rapporten saknas emellertid ett antal områden som vi skulle behöva återkomma till. Bland annat gäller det hur kommuner med ett stort antal tomma lägenheter ska kunna hantera bostadssituationen framöver och vad som mer behöver göras för att minska segregationen i boendet.

3. Sammanfattning

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 här¹. Skillnaden mellan bostadsområden har blivit allt större och mest påverkar detta barnen, deras uppväxtvillkor och livskvalitet.

Bostaden är allra viktigast för barnen och deras framtid. Barnen blir också ofta hänvisade till de dagis, skolor och fritidsmöjligheter som finns i de bostadsområden som har problem. Inte minst av det skälet anser LO att bostadspolitiken måste få en mer framskjuten roll i välfärdspolitiken och därför bör de samlas på ett departement och hanteras av en bostadsminister.

Det statistiska underlag som LO tagit fram bekräftar vår uppfattning om att 1990-talet innebar ett omfattande systemskifte inom det politiska fält som behandlar bostadsfrågor. Det blev möjligt genom att andra samhällsproblem än boendet hamnade i fokus under årtiondet. Under den borgerliga regeringens mandatperiod 1991 - 94 hamnade Sverige i ett mänskligt och ekonomiskt sammanbrott; massarbetslöshet och skenande underskott i statsfinanserna ställde stora krav på prioriteringar. Prioriteringar som gjordes av den socialdemokratiska regering som tillträdde på hösten 1994 och som enligt LOs grundläggande uppfattning var riktiga.

Men bostadspolitiken kom samtidigt att bli - genom sin prägel av mer av indirekta stöd utan tydliga direkta avbräck i hushållens ekonomi - en lämplig måltavla i jakten på besparingar.

Vi anser det emellertid viktigt att slå fast att LO inte förespråkar en återgång till ett generellt subventionssystem likt det som präglade 1980-talet och som omfattade alla former av boende och byggande.

Vi anser det också motiverat med ett ökat inslag av selektiva insatser i den meningen att särskilt utsatta grupper i 2000-talets boendesektor bör få särskilt utformade stöd.

Det gäller unga människor, där vi föreslår att ett förslag om egnahemslån prövas. Det gäller barnen, där vi anser att varje barn i skolåldern ska ha rätt till ett eget rum genom en revidering av begreppet trångboddhet m.m. Det gäller allmänt hushåll utan finansiella möjligheter att köpa småhus eller bostadsrätt, där vi föreslår åtgärder för att trygga hyresrätten som boendeform.

Boendefrågorna är också rena klassfrågor. Den nyproduktion av bostäder som förekommer är i hög grad förbehållet hushåll med höga inkomster, medan LO-hushållen i allt högre grad är hänvisade till att bo i det befintliga beståndet om 4,2 miljoner

¹ Bo Bengtsson - Boinstitutets årsbok 1999,

bostäder. Det är nödvändigt att parallellt som vi skapar förutsättningar för ökad nyproduktion, också satsar resurser för att rusta upp och renovera de bostäder vi redan byggt.

Den statistiska undersökningen visar också på andra sociala problem, och LO anser att exempelvis följande förhållanden helt orimliga:

- Att trångboddheten sedan mer än tio år återigen ökar – 45 procent av barnen i LO-hushåll i storstäderna saknar ett eget rum
- Att nyproduktionen av bostäder de senaste tio åren uppgått till den lägsta nivån sedan 1870-talet - vilket är resultatet av ekonomisk kris och politiska beslut – men som också kraftigt understigit de sociala behoven av nya bostäder.
- Att en tredjedel av 1960- och 1970-talens bostadsområden uppvisar svåra sociala problem – områden som domineras av LO-hushåll
- Att var femte hyresgäst upplever rädsla och otrygghet i sitt bostadsområde.

Framtidens boende ska vara så utformat till regelverk och finansieringssystem, att det inte ska behöva kosta mer än 20 procent av hushållens inkomster. För att klara en sådan generell princip krävs att byggsektorns konkurrenshämmande inslag hävs, att stat och kommun riktar sina ekonomiska och politiska insatser gentemot särskilt utsatta grupper och områden, och att allmännyttans och bruksvärdessystemets principer upprätthålls.

4. Vår vision om boende

Boende handlar inte bara om tak över huvudet eller hus – boendet handlar om att vi bygger samhällen där vi lever våra liv. Ett bostadsområde är människorna som bor där, deras behov och förhoppningar. Vår vision är att bostadspolitiken ska skapa möjligheter för alla att leva och bo i bra bostäder till rimliga kostnader med god kvalitet; bostäder och bostadsområden måste därför vara estetiskt tilltalande, anpassade till IT-samhället och ekologiskt hållbara. Boendevillkor ska vara utformade så att de passar vid olika tider i livet. Hus och boendemiljöer måste byggas med hänsyn till de människor som ska leva i dem.

Ett bostadsområde är mer än byggnader. Lika viktigt som själva huset där vi bor är den sociala miljön i området. Det handlar om att satsa på områden med bra dagis, skolor, omsorg, service och fritidsmöjligheter.

Bostadspolitiken utgör en av hörnpelarna i välfärdssamhället – det fjärde benet – vård, skola, omsorg och bostad². Liksom övriga delar av välfärdspolitiken så måste bostadspolitiken vara generell i huvudsak. Det är just den generella välfärdspolitik som bär arbetarrörelsens idé att ”endast det bästa är gott nog åt folket”³.

Bostaden ska betraktas som en social rättighet. I bostadspolitiken är samhällets uppgift att tillrättalägga marknaden på ett sådant sätt att alla hushålls efterfrågan får genomslag – vilket även ska omfatta hushåll med låga inkomster. LO anser att bostadspolitiken måste få en mer framskjuten roll i välfärdspolitiken och därför bör de samlas på ett departement och hanteras av en bostadsminister.

Mer än tak över huvudet

Vårt boende fyller grundläggande behov av skydd och trygghet. Men en god standard på bostaden med stora ytor, god utrustning i kök och badrum är inte tillräckligt för att människor ska må bra. Ett omsorgsfullt utformat område leder till att boende trivs bättre och får bättre psykisk hälsa, å andra sidan kan en dålig bostadsmiljö påskynda utslagningen av människor.

Ambitionen är att skapa miljöer som ger människor självkänsla och delaktighet. Redan Ellen Key såg skönheten som ett politiskt krav⁴. Hennes tes var att människor som omges av skönhet mår bättre, känner större harmoni och därför lever ett bättre liv - samma resonemang fördes också av Alva Myrdal⁵. I Myrdals utredning skrev man ”att bostadens inflytande på människors hälsa är inte bara av fysisk utan av psykisk och moralisk karaktär”.

De politiska insatserna kring boendet har varierat över tiden – ibland har gården stått i centrum, i andra tider har man pratat om gemenskapslokaler, gångvägar, samlingsrum, skolor, daghem eller yttre trafikleder.

² Beslut av den socialdemokratiska partikongressen, riktlinjerna den 11 november 2001

³ Gustav Möller – socialminister åren 1924 –26, 1932 – 36, 1936 – 38 och 1939 – 51.

⁴ Key, Ellen: Barnets århundrade

⁵ Myrdal, Gunnar och Alva. Kris i befolkningsfrågan

Idag har det blivit allt mer vanligt att tala om ett integrerat boende – särskilt aktuellt är detta när nedgångna bostadsområden från miljonprogrammets dagar ska renoveras. Insikten har idag blivit stor om att det inte handlar bara om husen utan att dessa tillsammans med omgivningen bildar ett samhälle.

Det handlar alltså inte bara om att putsa fasaderna utan också fundera över både såväl privat som offentlig service i bostadsområdet. För att bryta segregationen i bostadsområden som har sociala problem måste en öppenhet för nya lösningar tillåtas. Exempel från senare år talar för ett samlat grepp med hela åtgärds paket, till exempel kan ökat boendeflyttande införas samtidigt som insatser görs för att förmedla jobb till de boende.

Varje bostadsområde är unikt och måste finna sina egna lösningar.

Morgondagens boende

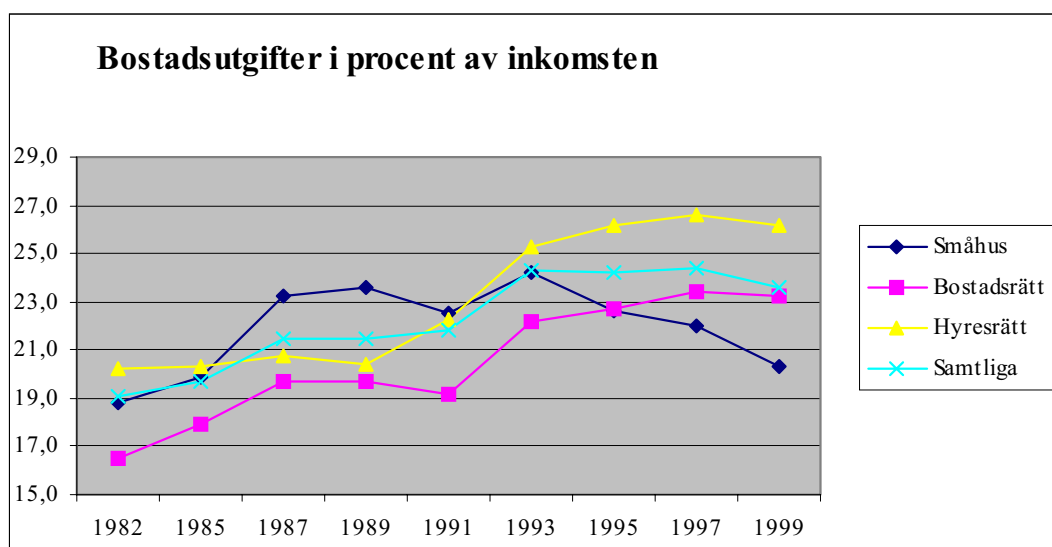
Att åtgärder vidtas för ett mer rättvist boende är avgörande för Sveriges framtid. Det måste byggas bostäder till rimliga kostnader som gör att det finns attraktiva bostäder och bostadsområden där stora grupper har råd att efterfråga ett boende. Vill vi att våra ungdomar ska våga skaffa barn måste de också ha råd att bo i en bostad där det finns utrymme för en familj.

Om vi vill att människor ska ha möjlighet att flytta till storstadsområdena för att jobba i vården och industrin måste det finnas ett attraktivt boende. Utbyggda, väl fungerande och billiga kommunikationer är också avgörande för att föräldrar ska kunna få ”livet och tiden att gå ihop”. Även i storstadsområden ska det finnas attraktiva bostadsområden som lockar barnfamiljer till ett överkomligt pris.

Det gröna folkhemmet kan aldrig förverkligas om inte all ny- och ombyggnation av bostäder bidrar till ett ekologiskt hållbart boende. Det handlar om att få ner energianvändningen, det gäller att premiera återvinning av material, minska avfallet från byggprodukter, att göra bostäder och lokaler hälsobefrämjande samt att i högre grad använda miljövänliga och förnyelsebara byggmaterial.

Boendepolitiken måste såväl tillfredsställa den växande gruppen äldre och pensionärer som underlätta för barnfamiljer att kunna efterfråga en bostad som passar hushållets behov. En boendepolitik där ungdomars och personer med funktionshinders val att flytta ska styras av den egna viljan och de egna önskemålen och inte bara av tillgången på bostäder.

5. Vad får det kosta att bo?



Källa: Statistikrapport om LO-hushållens boende

Utgifterna för boendet har under de senaste tjugo åren kommit att ta en allt större andel av hushållens inkomster – dessutom har det skett stora förändringar mellan boendeformerna. I slutet av 1980-talet hade boende i småhus den högsta utgiften för sitt boende – 23 procent - i förhållande till inkomsten. Motsvarande för boende i hyreshus var 20 procent. Därefter har det skett en förändring som idag visar att det är de boende i hyresrätt som betalar störst andel av sin inkomst till boendet, 26 procent, jämfört med 20 procent för de boende i småhus.

Bostadspolitiken är en del av den generella välfärdspolitiken och kräver både styrning och stöd av staten. Det är därför rimligt att staten på olika sätt bör bidra till att minska hushållens kostnader för boendet. Sammantaget är LOs målsättning att ingen ska behöva betala mer än 20 procent av sin inkomst till boendet.

Bostadsbidrag – åt vem?

Bostadsbidrag är ett undantagen i den generella välfärdspolitiken då bostadsbidrag ges till hushåll med låga inkomster med hänsyn tagen till boendekostnader och försörjningsbörda. Bostadsbidragen har i ekonomisk omfattning halverats de senaste fem åren, från cirka 10 miljarder kronor till cirka 5 miljarder kronor. Vilka som får bostadsbidrag har också ändrats till att i första hand omfatta barnfamiljer och särskilt ensamstående föräldrar, men också ungdomar kan få bostadsbidrag.

LOs inställning är att bostadsbidragen kommer att behövas – i första hand för barnfamiljer. Men vi ser också faran med bostadsbidrag då dessa medför att det inte lönar sig att jobba mer eller påverka boendekostnaderna genom att bo billigare. För att minska behovet av bostadsbidrag ytterligare kan vi antingen öka barnbidraget eller föreslå ett batteri av åtgärder för att sänka barnfamiljernas boendekostnader. En rejäl

förbättring av barnfamiljernas ekonomi har skett genom införandet av maxtaxa i barnomsorgen.

Familjestödet och bostadsbidragen ska användas tillsammans i syfte att förbättra barnfamiljernas situation och deras möjligheter att efterfråga en bostad som motsvarar familjens behov.

För att klara att hålla nere boendekostnaderna är det viktigt att hyrorna även fortsättningsvis ska bestämmas genom förhandlingar mellan parterna inom ramen för ett genuint hyressättningssystem enligt bruksvärdet. LO kommer att med eftertryck verka för att marknadshyror inte införs.

Det har blivit dyrare att bo

Under senaste tjugofemårsperioden har det skett stora förändringar inom bostadspolitiken och därmed i boendekostnaderna för en familj. En av de stora förändringarna kom genom skattereformen i början av 1990-talet, och som bland annat innebar att byggandet belades med full moms vilket innebar kraftigt ökade boendekostnader för nyproducerade hus. Låga lönelöft under början av 1990-talet var också särskilt märkbart för låginkomsttagare vilka till stor del bor i hyresrätt.

De subventioner och regler som funnits inom bostadspolitiken område har varit till gagn för möjligheten att bygga bort bostadsbrist, modernisera bostadsbeståndet och skapa en god boendestandard för alla. Samtidigt förde regler och subventioner med sig avigsidor i form av kostnadsökningar, innovationer har hämmats och subventionerna har många gånger lett till oskäliga vinster för andra än de boende.

Det betyder ändå att politiken har sin givna plats på bostadsområdet. Det har blivit särskilt tydligt i en tid när marknaden har fått allt större spelrum inom bostadspolitiken och när subventioner inte längre är ett väsentligt inslag inom bostadspolitiken. De allra flesta är överens om att nyproduktion av bostäder är för dyrt och många är också ense om att det råder bristande konkurrens med några få storbyggare på bostadsmarknaden, vilket har bidragit till en hög prisnivå.

Billigare byggande ger sänkta hyror

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.

På den europeiska bomässan Bo01 i Malmö år 2000, uppgick den slutliga genomsnittliga hyresnivån på 1 800 kronor per kvadratmeter och år. Nu ska det byggas i Malmö i området Brunkeflostrand för "halva priset", med en produktion som ger en månadshyra på 5 000 kronor per månad för en trea på cirka 70 kvadratmeter. Det intressanta här är att beställaren satte ett tak för kostnaden och tog in anbud utifrån det. I Linköping byggs bostäder till en produktionskostnad som ger hyror på 5 500 kronor per månad för en lägenhet på 80 kvm.

BoKlok är ett annat projekt där IKEA och Skanska samarbetar. Deras ide är att bygga så att kostnaderna hålls nere genom serietillverkning och ökad prefabricering. Beroende på

lägenhet, var i landet man bygger och tomtpriser m.m. så varierar boendekostnaderna mellan 3 500 kronor och 5 700 kronor i månaden och medlemsinsatserna varierar mellan 165 000 kr till 250 000 kronor per lägenhet⁶. Nu prefabriceras tillverkningen av Bo Klok-bostäder ytterligare för att kunna pressa kostnaderna ytterligare och även fortsätta producera hyresrätter inom ramen för Bo Klok.

SABO anordnar också en tävling på uppdrag av åtta medlemsföretag i stockholmsregionen för att få fram hyresrätter till rimliga kostnader. Bostäderna ska ha både måttliga hyror och det ska vara bostäder som bostadsföretagen har råd att äga och förvalta långsiktigt, därför måste lägenheterna byggas med god kvalitet. Flera förslag har kommit in som säger att en stor tvåa på 65 kvm kommer att kosta 6 000 kr per månad i hyra utan investeringsbidrag (med investeringsbidrag cirka 5 200 kr/månad).

Detta visar att det går att åstadkomma sänkningar av byggkostnaderna genom att öka konkurrensen och effektivisera byggprocessen.

Byggsektorn måste utveckla sina produktionsmetoder. Det är frågan om inte en mer utvecklad process liknande den i den fasta industrin skulle medföra kostnadsförbättringar som kan komma de boende till del. Det bör också prövas om en ökad industrialisering av byggandet med ökad prefabriceringsgrad av husstommar och byggelement samt att integrera installation av vatten, avlopp, el och ventilation i prefabsystem skulle leda till lägre produktionskostnader.

På den socialdemokratiska partikongressen i Västerås i november 2001 slogs det fast att:

”Brist på utländskt konkurrenstryck och monopolliknande förhållanden har lett till onödigt höga produktionskostnader. Produktivitetsutvecklingen i byggbranschen har inte heller följt med i resten av industrins utveckling. Konkurrensverket bör ägna byggsektorn särskild uppmärksamhet i syfte att öka konkurrensen i sektorn och kostnadsmedvetandet hos kommuner, byggherrar och entreprenörer⁷.”

Regeringen har nyligen inrättat Byggkostnadsforum som ska verka för en ökad effektivitet och lägre kostnader i byggande och boende genom att fungera som kunskaps- och idébank för byggherrar, kommuner, myndigheter och byggentreprenörer. Byggkostnadsforum har en viktig roll att fylla för att kostnaderna för boendet ska bli lägra på sikt.

Idag saknas byggforskning inom en rad områden. Byggbranschen har varit dåliga på att avsätta pengar till forskning och utveckling och staten har dragit ned på sina resurser till byggforskningen. LO föreslår en satsning på ökad forskning och är övertygade om att resultaten skulle komma de boende till del både genom sundare, billigare och bättre bostäder.

⁶ BoKlok - Hemsida 2002-03-13

⁷ Socialdemokratiska partikongressen - Riktlinjerna den 11 november 2001

Vem vill bygga?

När staten minskade bostadssubventionerna överfördes ett stort ansvar för att bygga bostäder på kommunerna. Idag saknar kommunerna incitament att bygga nytt. Ökat risktagande kan vara en av faktorerna bakom de svaga incitamenten för kommunerna att bygga.⁸

De som varit stora inom byggande av hyresbostäder tidigare har varit de allmännyttiga bostadsföretagen. Privata byggföretag som bygger hyresrätt är få och har alltid varit få. Detta innebär att det ligger ett stort ansvar på allmännyttan för att det ska byggas lägenheter. Ett ansvar vilar också på bostadskooperationen som skulle kunna bygga hyresrätter genom att bygga områden med blandad bebyggelse av hyresrätter, bostadsrätter och egna hem.

Idag avhänder sig många kommuner sitt bostadspolitiska ansvar genom att göra sig av med de instrument som det kommunala bostadsföretaget utgör. Kommuner säljer attraktiv, byggbar mark till byggföretagen som får operera fritt. Kommunerna borde istället föra en aktiv markpolitik för att på så sätt kunna ”styra” byggandet väsentligt mer och bevaka konkurrensen och därmed prisbilden.

Enligt en rapport från Hyresgästföreningen har mark- och anslutningsavgifter fått en ökad betydelse i byggprocessen⁹. I början av 1990-talet motsvarade markkostnaderna under 10 procent av de totala produktionskostnaderna. Nu utgör markkostnaderna i genomsnitt 15 procent och i vissa extrema fall 30-35 procent av produktionskostnaderna. Markpriserna har stigit mest i förhållande till andra kostnader.

Den sammantagna effekten av ovan berörda förhållanden, blir att det som är bostadspolitiskt önskvärt – att det byggs fler billiga hyresbostäder – blir ekonomiskt omöjligt. För att öka drivkraften hos kommunerna att bygga föreslår vi att intäkterna från fastighetsskatten ska gå till kommunerna de tjugo första åren vid nybyggnation. Finansiering ska ske genom att staten betalar tillbaka motsvarande summa i form av ett statsbidrag. Tanken är att kommunerna ska få som ett ”stimulansbidrag” tillsammans med de ökade skatteintäkterna och att detta ska bidra till de ökade kostnaderna som kommunerna får för byggande av sådant som vägar, dagis och skolor.

LO föreslår för att minska kostnaderna för boendet;

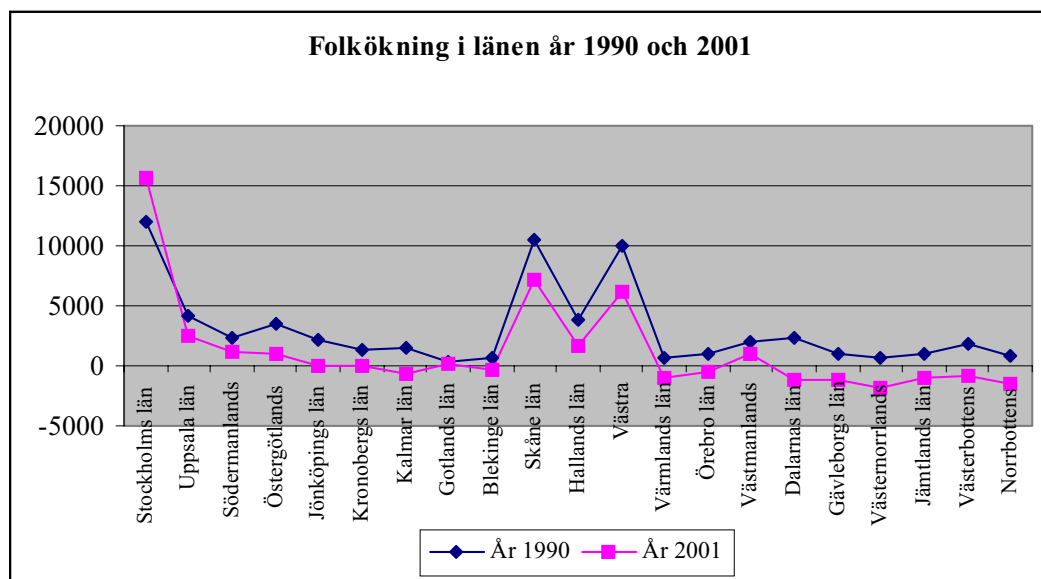
- *att byggkostnadsforum ska få en permanent och mer aktiv roll bland annat med att följa upp konkurrenssituationen på marknaden och belysa byggkostnaderna*
- *att det industrialiserade byggandet utvecklas med särskilt utformade krav på variation och arkitektoniska värden*
- *att kommunerna genom sina bostadsbolag ska vara aktiva upphandlare, t.ex. genom att dela upp större byggprojekt öppnas möjligheter för nya aktörer på byggmarknaden*

⁸ Malmberg, Gunnar - Region- och trafikplanekontoret i Stockholm - samtal

⁹ Hyresgästföreningen - Kommunala avgifter och markpriser i Stockholmsområdet

- *att kommunerna tillhandahåller mark vid nyproduktion av hyresrätter i allmännyttan genom tomträtt som ska vara kostnadsfri de första åren*
- *att kommunerna genom sina bostadsbolag i en region slår sig samman och uppträder som byggherrar och förvaltar gemensamt för att sprida ekonomiska risktagandet*
- *att intäkterna från fastighetsskatten ska gå till kommunerna de tjugo första åren vid nybyggnation. Finansiering ska ske genom att staten betalar tillbaka motsvarande summa i form av ett statsbidrag*
- *att kommunerna ska eftersträva sänkta kostnader för mark- och anslutningsavgifter, infrastruktur m.m. som fördyrar byggkostnaderna*
- *att staten ska öka stödet till kommunerna för att sanera miljöförstörd byggbar mark*
- *att byggbranschen och staten satsar mer pengar inom byggforskningen.*

6. Bostadsbrist och överskott - regionala skillnader



Källa: SCB

Befolkningsökningen är väldigt ojämnt fördelad över landet. Det är i princip våra tre storstads-län som växer så det knakar, medan övriga län har en minskande befolkning och problem med avflyttning. De regionala skillnaderna är en av 2000-talets utmaningar – men det kan också försvåra möjligheten att föra en nationell bostadspolitik. Vi är övertygade om att bostadspolitiken kan medverka till eller motverka den regionala obalansen.

Skillnaderna mellan olika regioner är mycket tydliga på bostadsmarknaden. Glesbygdskommuner dras med tomma lägenheter och svårsålda egna hem när befolkningen minskar. Omvänt råder i storstäder och högskoleorter en situation med ökade bostadspriser och brist på bostäder.

Bostadsbristen drabbar värst de nytilkomna på bostadsmarknaden. Främst hela gruppen ungdomar som ska etablera sig på bostadsmarknaden - antingen på hemorten eller i en ny stad där man studerar eller jobbar. Men i samma situation är också många invandrarhushåll och familjer efter en skilsmässa, då en av parterna många gånger måste börja om på bostadsmarknaden.

Bristen på bostäder ökar

Den bostadsmarknadsenkät som Boverket gjort visar att bristen på bostäder ökar över hela landet¹⁰. Under 2002 uppger närmare 80 kommuner att det råder bostadsbrist i kommunen jämfört med 60 kommuner för ett år sedan. Bara i Stockholm står 75 000 personer i bostadsförmedlingens kö.¹¹ I andra delar av landet fortsätter rivningen av lägenheter. Sammanlagt räknar man med att drygt 5 000 lägenheter kommer att rivras under de närmaste två åren.

¹⁰ Boverket - Pressmeddelande 2002-03-26

¹¹ Bostadsförmedlingen Stockholm - Hemsida mars 2002

Bygg fler hyresrätter

Bostadsbrist kan alltså mätas om det finns lediga hyreslägenheter. Men det finns givetvis också bostäder som inte folk vill bo i. Därför kan det ju ändå finnas bostadsbrist – även om det alltid kommer att finnas bostäder och bostadsområden med högre eller mindre attraktionskraft.

Boverket har besökt några småländska industrikommuner och fann att bostadsfrågorna relativt sett är lika heta där som i storstadsområdena¹². Två exempel är Värnamo och Nässjö – ungefär lika stora kommuner med låg arbetslöshet och hög industrisysselsättning.

Medan Värnamo kommun växer så tappar Nässjö kommun befolkning och har problem med tomma lägenheter. Men båda kommunerna betraktar boendefrågorna som strategiska och ser ett starkt behov av nyproduktion. Den största efterfrågan gäller småhus och kommunerna försöker därför underlätta för människor som vill bo i småhus.

Kommunerna uppfattar det också som ett problem att nybyggda hyresbostäder blir för dyra för den typ av arbetskraft som behövs. I områden med brist på lägenheter måste kommun, bostadsföretag och andra entreprenörer ta sitt ansvar för att det ska ske en produktion av bostäder.

För att öka byggandet av hyresrätter anser LO att dagens investeringsbidrag fördubblas från dagens 2,5 miljard kronor till 5 miljarder kronor på en femårsperiod. Fördubblat investeringsbidrag årligen på 500 miljoner kronor innebär 1 500-2 000 kronor i lägre månadshyra för en två/tre-rumslägenhet. Investeringsbidraget har den fördelen att det kan kopplas till politiska krav som t.ex. hyresnivå för en viss kvalitet. Ett alternativ till höjda investeringsbidrag är att regeringen undersöker konsekvenserna av en sänkning eller ett borttagande av byggmomsen för nyproduktion av bostäder i hyresrätt, bostadsrätt och/eller egna hem.

Byggandet ger jobb i hela landet

Idag är det egentligen bara i storstadsregionerna och i universitets- och högskoleorter som det finns någon egentlig nyproduktion av bostäder. Men det är viktigt ur ett regionalpolitiskt perspektiv att notera att byggande av bostäder i storstäderna inte bara skapar byggjobb i orter som det byggs. Byggandet leder också till att det skapas arbetstillfällen inom den fasta industrin i hela landet, exempelvis i cementfabriker och golvindustrier.

Vi ser det som utomordentligt viktigt att ha en väl fungerande byggmaterialindustri. Inte minst med tanke på de enorma behov av i första hand restaureringar av de befintliga byggbestånden som kvarstår i Sverige. Detta nödvändiga upprustningsarbete kommer också att generera jobb över hela landet.

¹² Hägred, Ulrika och Olsson, Kajsa, Planera Bygga Bo nr 6:2001

Öka pendlandet

För att minska de regionala obalanserna tror vi att det skulle vara framgångsrikt att stimulera att människor pendlar i högre utsträckning mellan sin bostad och sitt arbete. Sverige består av cirka 90 arbetsmarknadsregioner, och även om varje glesbygdsort kan leva så är det viktigt att de 90 fungerar väl. Vårt bostadsbestånd utgör vårt lands viktigaste reala tillgångar. Av hänsyn till miljön och av ekonomiska skäl bör därför det befintliga beståndet utnyttjas väl och hållas väl rustat.

Genom att underlätta pendlandet mellan bostad och arbete kan vi dels utnyttja det befintliga beståndet på ett bättre sätt och det ger fler människor möjlighet att förverkliga sina drömmar om ett eget hem. Det leder också till större arbetsmarknadsregioner där människor kan välja mellan fler jobb.

För att få folk att pendla mer skulle man kunna införa ”maxtaxekort” som gäller en bestämd sträcka oavsett inom eller mellan vilka regioner man pendlar. Att införa ett sådant kort kostar för samhället cirka 1 miljard kronor. För att hålla samman Sveriges regioner, och dessutom göra dem mer effektiva genom specialisering, behövs omfattande investeringar i vägar, järnvägar och snabbspårvägar. Ett ökat resande innebär att kvalitén på infrastrukturen måste öka avsevärt.

Ett integrerat synsätt med en sammanhållen politik med arbetsmarknads-, regional- och bostadspolitiska inslag kan anses vara den bästa vägen till att minska de regionala klyftorna för en effektiv bostadspolitik för hela Sverige.

LO föreslår för att minska bristen på bostäder och minska de regionala skillnaderna;

- *att byggande kommer igång där det är brist på bostäder. Byggande i de växande regionerna och restaureringsarbete genererar jobb över hela landet i byggmaterialindustrin vilket leder till att fler har möjlighet att bo kvar i orter där befolkningen idag minskar.*
- *att investeringsbidraget ökar från 2,5 miljarder kronor till 5 miljarder kronor under en femårsperiod – en ökning med 500 miljoner kronor årligen - eller att regeringen undersöker konsekvenserna av att byggmomsen tas bort eller minskas i motsvarande storlek för öka byggandet av hyresrätter till rimliga priser.*
- *att pendlingskort införs som kostar max 500 kronor per månad som gör att det går att pendla förslagsvis en timme åt vilket håll man vill med buss eller tåg. Det skulle kosta staten 1 miljard kronor.*
- *att kraftiga infrastrukturinvesteringar görs för att ett ökat pendlingsstöd inte ska vara verkningslöst.*

7. Dagens unga på bostadsmarknaden – hur ska de få plats?

Ungdomars bostadsförhållanden

	Stockholms stad	Stockholms län (utom staden)	Övriga landet
Osäkra boendeförhållande	29 % (26000)	19 % (19000)	19 % (128000)
Mambo	16 % (15000)	31 % (31000)	16 % (110000)
Egen bostad	53 % (48000)	50 % (51000)	63 % (423000)

Unga människor har en särskilt utsatt situation på bostadsmarknaden eftersom alla är ”nya” på bostadsmarknaden. Detta blir särskilt tydligt i tider av bostadsbrist. I Stockholmsområdet ser vi att en tredjedel bor antingen hos sina föräldrar eller under osäkra boendeförhållanden. Osäkra anställningsförhållande leder också till att många yngre har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Idag är det vanligt att bostadsbolagen kräver fast anställning för att hyra ut sina lägenheter.

Nästan en fjärdedel av Sveriges 20-27 åringar bor i Stockholms län. En undersökning visar att bara i Stockholms län behövs 65 000 bostäder för unga vuxna – 33 000 hyreslägenheter, 16 000 bostadsrätter och 16 000 småhus¹³. I övriga riket behövs 126 000 bostäder.

Dyrt för unga

Det är dyrare att bo för ungdomar i Stockholms län där cirka 18 procent betalar över 4 100 kronor per månad. Detta kan jämföras med övriga landet där 11 procent betalar mer än 4 100 kronor per månad. Ändå bor ungdomar i Stockholm mycket trängre – 42 procent bor i Stockholms stad i högst 1 rum och kök, vilket kan jämföras med 24 procent i resten av landet.

Enligt en undersökning från SABO år 2000, är mer än en femtedel av ungdomarna i Stockholm stad inflyttade och har både högre utbildning och inkomster än ungdomar i övriga Sverige. Detta betyder sannolikt att det sker en selektiv inflyttning till Stockholm. Därför är ett ökat utbud av hyresrätter med låga månadskostnader helt avgörande för att vi inte ska få en än mer segregerad huvudstad. Därför föreslår vi att nivån på investeringsbidragen till vanliga hyresrätter höjs.

Hyresrätten passar unga

Det som också skiljer ungdomar från andra grupper är att det är den grupp som allra högst prioriterar att bo i lägenhet. I gruppen 20-29 år anser närmare 30 procent att det är mycket angeläget att bo i lägenhet¹⁴. Detta skiljer sig radikalt från nästa åldersgrupp, 30-44 år, där endast 7 procent anser det mycket angeläget att få bo i lägenhet. För att fler ska få plats i storstadsområdenas centrala områden – där många vill bo - bör det göras förtätningar och satsas på att bygga högt i central lägen. Dagens ungdomar tycks inte ha lika starka drömmar att bo nära naturen, vilket präglade tidigare generationer¹⁵.

¹³ Hyresgästföreningen - Ungas vuxnas boende år 2001

¹⁴ Skanska - Undersökning om svenskens önskemål om boendet

¹⁵ SABO 2000 - Framtidens hyresgäster

Undersökningar visar också att dagens unga - morgondagens vuxna - är flyttfåglar¹⁶. Drygt tre av fyra tänker flytta från hemorten efter gymnasiet och ungefär hälften uppger att de troligen kommer att bo utomlands under en tid.

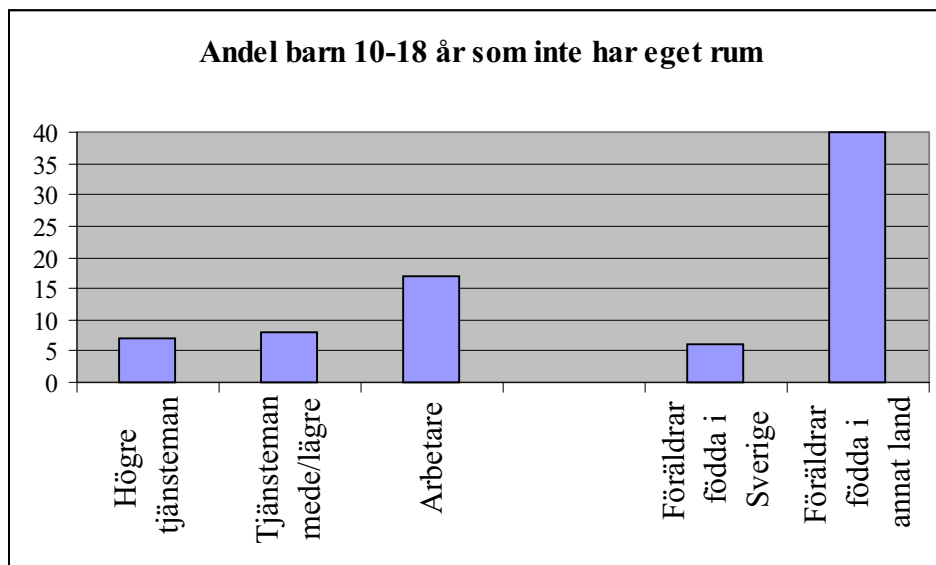
På frågan om hur ungdomar vill bo under studietiden svarar de flesta att de föredrar hyresrätt, 35 procent. Däremot uppger de att det är tveksamt om de anser sig ha råd att bo i en vanlig lägenhet. Mycket tyder på att studenter inte vill lägga ned mer pengar på bostaden och därför är studentboendet ändå intressant. För att minska hyreskostnaderna i nybyggt studentboende tycker LO att även stödet till studentbostäder bör fördubblas från nuvarande nivå på 125 miljoner kronor till 250 miljoner kronor per år. Det skulle innebära cirka 800 kronor i lägre hyra per månad.

LO föreslår för de unga på bostadsmarkanden:

- *att statsbidraget för studentbostäder ska fördubblas liksom investeringsbidrag till hyresrätter. Det betyder att stödet till studentbostäder bör fördubblas från dagens 125 miljonerna till 250 miljoner kronor per år.*
- *att det görs förtätningar i storstadsområdena och att det satsas på att bygga högt i centrala lägen.*

¹⁶ SABO 2000 - Framtidens hyresgäster

8. Finns trångboddhet idag?



Källa: LO-barnen och boendet

Sedan drygt tio år tillbaka ökar återigen trångboddheten i Sverige, från att under decennier tillbaka ha minskat. Som exempel kan framhållas att andelen barn som är trångbodda har ökat med 16 procent sedan 1991¹⁷. Men det finns också stora skillnader såväl mellan klass som mellan regioner som vi ser ovan. 17 procent 10-18-åringarna som är barn till arbetare saknar eget rum jämfört med endast 7 procent av barnen till högre tjänstemän. Bland SACO-hushållen i storstäderna saknar 20 procent eget rum medan 45 procent av LO-barnen saknar eget rum. Utanför storstäderna saknar endast 10 procent av SACO-barnen eget rum, medan 25 procent av LO-barnen saknar eget rum.

En av de viktigaste bekvämligheterna i våra bostäder är utrymmesstandarden. För att avgöra standarden i en bostad används det något trubbiga begreppet trångboddhet. LO anser att det behövs ett officiellt mått för trångboddhet som ska innebära att varje barn i skolåldern ska ha rätt till ett eget rum.

Färre barnfamiljer i småhus

De förklaringar som finns till att trångboddheten ökat är dels att andelen barnfamiljer som bor i småhus har minskat och dels att det skett en dramatisk ökning av boendekostnadernas andel av inkomsten för låginkomsttagare^{18, 19}. Denna förändring har med all sannolikhet lett till att hushåll i lägre inkomstskikt valt att bo trängre.

Att barn saknar eget rum innebär ju också färre kvadratmeter per person. I genomsnitt har t.ex. ett SACO-hushåll med barn sju kvadratmeter mer per person än LO-hushållen i samma familjesituation.²⁰

¹⁷ LO - Statistikrapport (andelen barn som är trångbodda uppgick 1991 till 19 procent, år 2002 till 21 procent)

¹⁹ Thurner, Bengt - Boinstitutets årsbok 1999

²⁰ LO - Statistikrapport

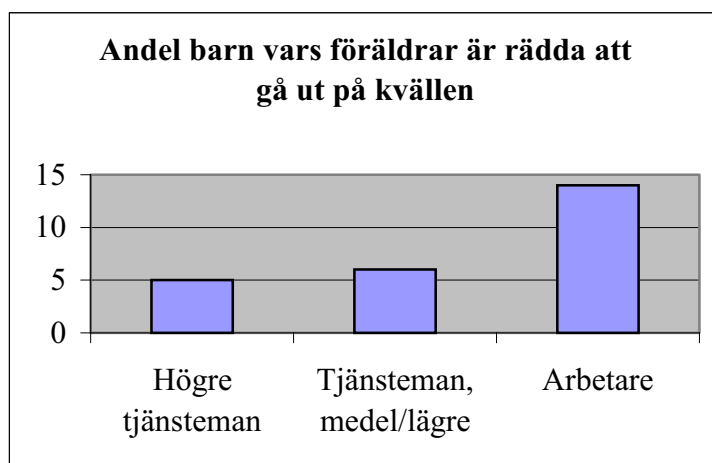
Utrymmesstandarden kan öka genom att det byggs fler småhus och att det byggs småhus även med hyresrätt. Det är också viktigt att vid ombyggnation av bostadsområden att lägenheterna vid behov görs om till fler större lägenheter.

Enligt bostadsforskaren Bengt Turner så existerar ”Bostadspolitikens blinda fläck” där man inte intresserar sig för att breda grupper i samhället har fått ökade bostadsutgifter som äter upp en allt större andel av inkomsterna. Turner sa för flera år sedan att ”höga bostadsutgifter kommer på sikt att leda till minskad konsumtion och en successiv kvalitetsanpassning, vilket ökar skillnaderna i bostadskonsumtion”. I den statistik som LO tagit fram konstaterar vi att detta mönster redan nu blivit tydligt.

LO föreslår för att minska trångboddheten;

- *att det officiella måttet för trångboddhet ska innebära att varje barn i skolåldern ska ha rätt till ett eget rum*
- *att det byggs mer hyresrätter i form av småhus*
- *att när lägenheter byggs eller renoveras bör det finnas så mycket större lägenheter att barnen kan ha ett eget rum.*

9. Trygghet – det är också standard?



Källa: LO-barnen och boendet

För att få ett mått på boendekvalitet måste också frågor som trygghet vägas in. Det kan gälla frågor som att bli utsatt för våld, från att våga gå ut eller till risker för inbrott. Vi kan ovan se att tryggheten skiljer sig mellan barn till arbetare och barn till tjänstemän. Nästan tre gånger så många arbetare med barn är rädda för att gå ut på kvällen jämfört med högre tjänstemän med barn.

Bostadsområden med ”gott rykte” har ofta en social trygghet som innebär att både offentlig och privat service fungerar bättre. Det är också denna sociala trygghet som gör att priserna på identiska hus skiljer sig kraftigt mellan bostadsområdena.

De mått man brukar använda för att mäta hög standard i en bostad är om bostaden är modern, om familjen är trångbodd och om man bor i småhus. De mått som används för att mäta om en bostad är modern eller inte har helt spelat ut sin roll. Nästan alla bostäder är idag moderna. Alla bostäder har i princip varmt vatten, vattenklosett m.m. Däremot kan det finnas anledning att fundera över om det skulle finnas nya mått som idag visar om en bostad är modern eller inte, t.ex. möjlighet till bredbandsuppkoppling eller tvättmaskin.

Barn i småhus tryggare

Det finns stora skillnader mellan boendeformer när det gäller känslan av trygghet. På frågan om barnen tror att de skulle få hjälp av sina grannar vid en olyckshändelse så svarar så gott som alla som bor i enfamiljshus att de tror att de skulle få hjälp. Bland barnen i flerfamiljshus uppgav en tredjedel att de inte var säkra på att få hjälp.²¹ Samma sak gäller för vuxna – boende i hyrd lägenhet upplever större problem än de som bor i andra bostadsområden. När nya områden byggs och när bostadsområden byggs om är det viktigt att det finns blandade boendeformer för att öka tryggheten.

²¹ Rädda barnen – rapport 1997

Enligt Hyresgästernas Riksförbund har var femte svensk som bor i hyreshus känt sig rädd eller otrygg i sitt bostadsområde. Vi tror att blandade boendeformer kan vara ett sätt att öka tryggheten särskilt viktigt är detta att tänka på när förtätningar görs.

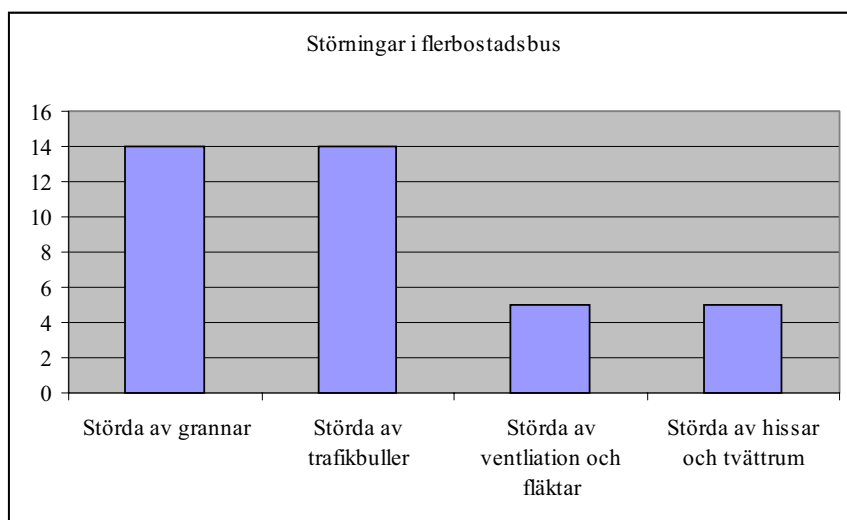
De som är mest oroliga för våld och brott är kvinnor – fast de är minst drabbade. Minst oroliga är yngre män, vilka faktiskt är de som drabbas mest²². Det har visat sig att den lokala problemlinjen, med exempelvis myndigheter och polis, ordningsstörningar, i hög grad påverkar upplevelsen av trygghet i det egna bostadsområdet. Det innebär att brottsbekämpning påverkar inte bara antalet brott utan också trivselen i området. Idag är det en klassfråga vilka som känner trygghet i sitt bostadsområde – därför är det oerhört viktigt att bekämpa brottsligheten i förorterna. Miljonprogrammet står inför en kommande restaurering och då bör trygghet vara ett ledord.

LO föreslår för att mäta och förbättra boendekvalitén:

- *att vid nybyggnation och renoveringar sträva efter att områdena ska ha blandade boendeformer*
- *att nya mått tas fram av SCB för att mäta om en bostad är modern; denna bör omfatta exempelvis bostadsutrustning som tvätt- & diskmaskin, men också tillgång till gemensamhetsutrymmen, miljöstandard och IT-teknik, men också begrepp som boendedemokrati*
- *att tryggheten mäts vid bedömningar om boendekvalitet.*

²² Malm, Ulf kommunikation AB - Trygghet och säkerhet i Gunnared

10. Hållbart boende



Källa: Att bygga om Sverige, Lars-Olof Pettersson

Lubbe Nordström chockerade det politiska etablissemanget med boken "Lortsverige" från år 1938 där han lyfte upp boendemiljön – han skrev om fukt, vägglus, mögel och smuts i våra bostäder²³. Han tog också upp sambandet mellan bostadens beskaffenhet och människors hälsa i fysisk och psykisk bemärkelse. Detta är frågor som är lika aktuella idag. Vem känner inte igen problemen som redovisas i diagrammet ovan med 14 procent som störs av trafikbuller, över 5 procent störs av ventilationen och lika många störs av hissen.

Ekologiskt hållbart boende

Att bostäder fortfarande gör oss sjuka och att jordens resurser är ändliga har lett till slutsatserna om att byggandet och boendet måste vara hållbart och där våra uttag av resurser från jorden balanseras av våra insättningar. Hushållen måste se över sin energiförbrukning. Bara det faktum att hushållen blir allt mindre gör att energianvändningen per person ökar²⁴. Idag sker också en allt högre "tomgångsförbrukning", d.v.s. maskiner står på när vi inte använder dem, t.ex. datorn, TV:n och ventilationen. Elmätare är idag individuella vilket ökat medvetenheten om elförbrukningen. Idag prövas också individuella vattenmätare för att minska vattenförbrukningen.

Däremot motverkar fastighetsskatten på småhus när husägaren ska bygga om huset så att det blir mer ekologiskt. T. ex. ger förbättringar som insättande av treglasfönster och jordvärme ett höjt värde på fastigheten, vilket medför ökad fastighetsskatt. Vi anser att förbättringar av en fastighet ur ett ekologiskt perspektiv inte borde påverka fastighetsskatten.

²³ Nordström, Ludvig - Lortsverige

²⁴ Borg, Nils - Att bygga om Sverige

Miljön i boendet består av flera aspekter. Det handlar om brister i inomhusmiljön som gör att många mår dåligt – fukt, mögel, dålig ventilation är sådant som ofta orsakar problem. 1970-talets typmiljö med trender som vävtapeter, heltäckningsmattor parallellt med folkampanjer för att spara hushållsel i kombination med nya experimentella byggmaterial gav det vi idag kallar sjuka hus och som sannolikt bidragit till dagens ”allergiboomb” hos våra barn.

Val av byggmaterial och byggt teknik är avgörande för om de hus som byggs ska vara sunda miljöer att leva i. Ett miljövänligt och kretsloppsanpassat boende ställer krav på material, färger, installationer och utrustning som används såväl inom- som utomhus. Byggmetoder och materialval ska också göras på ett sätt, som bidrar till att reducera effekterna av en av vår tids ödesfrågor; bruket av ändliga naturresurser för att på så sätt minska utsläppen av växthusgaser.

Lägenhetens inomhusmiljö ska regelbundet inventeras och deklarerats beträffande luftkvalitet, luftväxling, temperatur, ljudnivåer och radonhalt. Samhället måste också genom lagstiftning garantera sunda, säkra och bra bostäder och boendemiljöer.

Den tekniska hållbarheten

Den tekniska hållbarheten handlar om hur vi kan utforma tekniker och material så att de håller länge, men också klarar krav på återvinning och energiförbrukning. Går det att hitta nya material, tillverkningsmetoder och teknik som minskar miljöpåverkan? Går det att hitta sätt att utforma tekniken så att vi människor är beredda att vårda den och förlänga livstiden för den? Vad krävs då av användarvänlighet och anpassning till våra behov av skönhet?

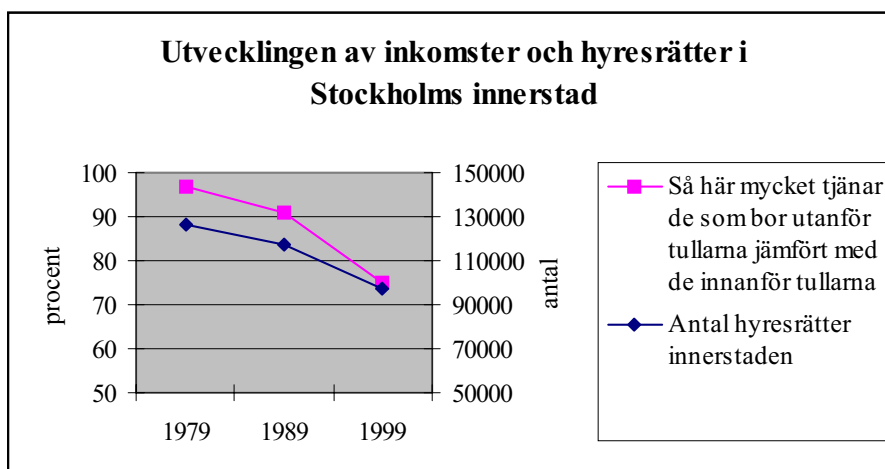
Bygg- och anläggningssektorn svarar för 40 procent av koldioxidutsläppen²⁵. Bara detta talar för att mycket kvarstår att göra när det gäller energieffektiva lösningar och att bruket av förnyelsebara råvaror måste öka. Detta måste ställas i relation till en minskad förbrukning av ändliga resurser som metaller och plaster. Exempelvis förbrukar nya vitvaror som kylar och frysar 50 procent mindre än en äldre modeller. Det vore rimligt att stimulera hushållen att byta ut sina vitvaror som slukar mycket energi genom att hushållen får en skrotningspremie när de lämnar in ett gammalt frys- eller kylskåp.

LO föreslår för ett mer ”hållbart boende”:

- *att ekologiska kunskaper få ett större utrymme i utbildningarna för byggare och arkitekter och designers– ekologiska kunskaper ska genomsyra hela processen från ritbord till färdig produkt.*
- *att det sker effektiviseringar av energianvändningen genom bland annat ökad kunskap om var och ens ansvar för energiförbrukningen.*
- *att det införs en skrotningspremie för äldre vitvaror.*
- *att förbättringar i småhus ur ett ekologiskt perspektiv inte borde påverka fastighetsskatten.*
- *att krav på miljödeklarationer och miljöcertifiering för byggnader införs.*

²⁵ Regeringens klimatproposition 2001/02:55

11. Allmännyttans roll i 2000-talets Sverige



Källa: SCB, USK och egna beräkningar

Innerstaden i framförallt Stockholm har blivit ett allt mer homogent område där unga välutbildade höginkomsttagare dominerar hushållsbilden. Diagrammet visar att för 20 år sedan tjänade de som bodde innanför tullarna i Stockholms stad ungefär samma som de som bodde utanför tullarna. Idag har bilden förändrats radikalt. Idag tjänar de som bor utanför tullarna 75 procent av genomsnittsinkomsten för en person som bor innanför tullarna. Denna utveckling har skett samtidigt som antalet hyresrätter i Stockholms innerstad har minskat från drygt 126 000, 1979, till 97 000 år 2000.

Typhushållet i hyresrätt är ensamstående utan barn, men merparten av ensamstående med barn bor också i hyresrätt. Drygt 35 procent av LO-familjerna med barn bor i hyresrätt. Andelen LO-familjer med barn som bor i hyresrätt är dubbelt så hög som andelen SACO-familjer med barn som bor i hyresrätt.

Attraktiv hyresrätt

En utgångspunkt i svensk bostadspolitik är att hyresrätten ska vara en attraktiv boendeform för stora grupper i samhället. I stort har detta varit framgångsrikt.

Dagens utförsäljning av allmännyttan och omvandlingen av privata hyresrätter till bostadsrätter i framförallt storstadsområdena leder till en mycket mer uppdelad bostadsmarknad. Därtill kommer att det som byggs också bara är bostadsrätter.

Detta är olyckligt när mycket tyder på att hyresrätten som boendeform kommer att efterfrågas i större utsträckning än tidigare. Ökad rörlighet på arbetsmarknaden, valfrihet i studier, internationellt utbyte är några av faktorerna som tyder på ett växande behov av boende i hyresrätt.

Vi måste nu sätta in åtgärder för att bromsa denna utveckling. Risken är annars stor att hyresrätter i slutändan blir en boendeform enbart för de sämst ställda.

Utvecklingen med färre och färre hyresrätter kan leda till att staten kommer att bli tvungen att uppföra ett nytt bestånd med ej vinstgivande företag, denna gång skyddat från markandskonkurrens, med stora subventioner och tillgängligt endast för de fattigaste hushållen.

Idag sker en omfattande "svart" handel av hyresrätter. Fastighetsägare har små möjligheter att kontrollera bytesaffärer. För att undvika att pengar och kontakter får styra hyresmarknaden är det viktigt med väl fungerande bostadsförmedlingar där också privata hyresvärdar tycker att det är intressant att lämna lägenheter. Men det behövs också en översyn av handeln med hyresrätter och en ökad kontroll från berörda myndigheter.

Allmännyttans framtid

Allmännyttan har givits en särskild roll i bruksvärdessystemet där deras hyressättning är normerande. LO anser att det är viktigt att bruksvärdessystemet finns kvar för att skydda hyresgäster mot hyreshöjningar när efterfrågan ökar och att samma regler gäller för både privat och offentligt ägda fastigheter.

Bruksvärdessystemet skyddar inte mot höjningar när vissa kostnader stiger på kort sikt, men leder till att fastighetsägare inte kan ta ut för stora vinster. Reglerna fungerar också som ett skydd för ekonomiskt svaga hushåll.

Vi anser att de allmännyttiga företagen ska drivas utan vinstintresse. Ett boendialternativ som är fritt från spekulation ger de som bor i hyresrätt samma möjlighet att bo till självkostnad som de grupper som med kapitalinsats har möjlighet att välja eget hem.

Det ska vara en självklarhet att den kommun som har ett allmännyttigt bostadsföretag måste utnyttja det som ett instrument för de bostadspolitiska ambitionerna och inte som ett företag som agerar på samma sätt som andra fastighetsföretag. Kommunerna ska även i fortsättningen fullgöra sina skyldigheter i bostadspolitiken. Staten svarar för legala och finansiella möjligheter och kommunerna tillsammans med andra aktörer för att ta fram de bostäder som behövs.

Allmännyttan bör arbeta mer med boinflytande än idag och hyresgästerna måste få större möjlighet att sköta sig själva. Det är en paradox att hushåll med de lägsta inkomsterna är överrepresenterade i hyresrätt med hög servicegrad, samtidigt som hushåll med hög inkomst är överrepresenterade i egna hem med låg servicegrad. Det har också visat sig att när hyresgäster övertar skötseln minskar skadegörelsen radikalt, trivseln ökar och området blir socialt mycket stabilare.

Regeringen har lagt fram ett lagförslag så att andra än kommuner kan vara helt eller delvis ägare av allmännyttiga bostadsföretag. Tanken är att andra ägare till bostadsföretag med allmännyttiga mål och begränsat vinstintresse ska kunna kallas allmännyttiga.

En annan delvis ny form av hyresrätt är kooperativ hyresrätt. I detta fall förvaltar och sköter kooperativet fastigheten och ju mer hyresgästerna väljer att göra själva desto mer kan hyreskostnaderna pressas ner. För att få hyra en lägenhet krävs att du blir medlem i

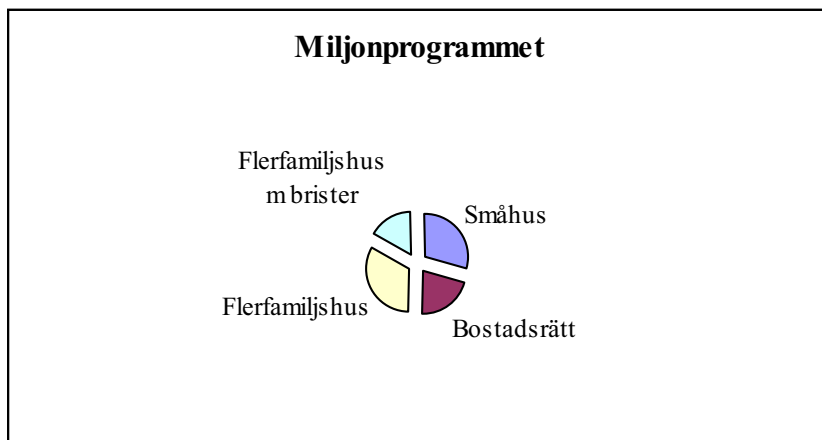
föreningen och i de flesta fall också betalar en smärre insats. Den dag du flyttar får du insatsen tillbaka. Du kan alltså inte sälja och tjäna pengar på lägenheten. LO anser att den kooperativa hyresrätten är en bra boendeform och det är mycket bra att regeringen nu lämnar investeringsbidrag vid byggande av kooperativ hyresrätt.

Dessa nya former av hyresrätt kan erbjuda ett stort inflytande för de boende och i kooperativ hyresrätt undviks en stor egen kapitalinsats och som åtminstone i överhettade storstadsområden lätt leder till spekulation och höga priser.

LO föreslår för att stärka allmännyttan:

- *att möjligheterna ska öka till viss del av självförvaltning för hyresgästerna*
- *att det krävs en översyn av handeln med hyresrätter och en ökad kontroll från berörda myndigheter.*

12. Det kan vi göra åt miljonprogrammets bostadsområden



Källa: Jöran Lindvall

Miljonprogrammet är benämningen på de bostäder och bostadsområden som producerades under åren 1965-74. Syftet var att bygga bort de svårartade problemen med trångboddhet och social misär som rådde i dåtidens bostadsområden.

Merparten av miljonprogrammets bostäder uppvisar en god standard och många bostadsområden har inte haft några problem. Men det är ett faktum att cirka en tredjedel av de hyresrätter som byggdes under miljonprogrammet har problem – och mycket av problemen är sociala – har samhället ett stort ansvar för att det sker förbättringar i dessa bostadsområden.

Miljonprogrammet - en klassfråga

Det är i högsta grad en klassfråga att rätta till miljonprogramsområdenas problem. En stor majoritet av dem som bor här är LO-hushåll. Många som flyttar till storstadsområdena och har låga inkomster blir också hänvisade till dessa bostadsområden. Det är bostadsmiljöer som på sina håll är hårt slitna, starkt segregerade och på andra sätt eftersatta i förhållandet till välfärdssamhällets bostadsideal.

Det är i områden som domineras av hyresrätter, ofta i allmännyttan, som problemen ofta uppstått. På vissa håll har det funnits stora brister i hur den löpande förvaltningen varit organiserad och skötts.

Arkitekturen i miljonprogrammets flerbostadshus har diskuterats flitigt och på många ställen är arkitekturen bristfällig, men lägenheterna är nästan alltid av god kvalitet. Stora brister finns däremot i den yttre miljön. Många områden har också brist på normal samhällservice, butiker för vardaglig handel, lokaler för kultur- och ungdomsverksamhet, kommunikationer och det stadslika livets mångfald. Många områden har helt saknat arbetsplatser och verksamheter vilket gjort områdena till ensidiga bostadsområden, eller sovstäder, om man så vill.

Flytta ut staden

En av de riktigt stora och delvis mycket svåra frågorna gäller områdenas brist på en god stadsmiljö. När efterkrigstidens förorter tillkom var de avsedda för svenskar som flyttade från landet eller mindre orter till städer och storstäder. Som den befolkning präglad av bondelivet vi var, tog vi mycket natur med oss till staden, betydligt mer än i länder där det stadslivet länge hört till kulturen. För många ungdomar är det innerstaden och stadslika förorter som gäller. Många förorter uppfattas som allt för glesa och precis så ensidiga, tråkiga och utarmade som de ofta är.

För att få en bestående utveckling i efterkrigstidens förorter bör dessa miljöer tillföras nya kvaliteter i form av ökad mångfald och stadsmässig identitet. Detta går inte att göra i alla områden och det vore att inge falska förhoppningar om man påstår att alla förorter kan bli som städernas centrala delar. Men det går att göra mycket för att bygga en tätare och mer stadslig struktur och miljö.

Vad vi kan göra

Totalt cirka en halv miljon lägenheter i miljonprogrammet är hyresrätt. Av dessa har cirka en tredjedel brister som medverkat till att de utvecklats till problemområden. Ungefär hälften av dessa ligger i de tre storstadsregionerna eller i andra tillväxtstäder. Totalt rör det sig om drygt 80 000 bostäder fördelade på ett stort antal bostadsområden.

Många av dessa områden, men långt ifrån alla, har varit föremål för åtgärder av olika slag. Endast i få fall har resultatet blivit bestående. Nästan hela beståndet, uppskattningsvis 70 000 lägenheter, är i behov av insatser.

Det handlar nästan alltid om att åtgärda eftersatt underhåll men också om standardhöjande åtgärder: installation av hissar, nya balkonger, effektivare närtvättstugor, förbättrad energihushållning, installation av modern teknologi för IT, upprustning av mark och vegetation m.m.

Det kan också handla om att rusta och utveckla närmiljön i skolor och daghem, butiker och samlingslokaler. Men också att tillföra områdena ytterligare bostäder och nya arbetsplatser för att stärka den urbana miljön, öka mångfalden och tillskapa nya kvaliteter i form av samlingslokaler för ungdomar, servicehus för äldre, ett rikare utbud av butiker, restauranger och kulturell verksamhet.

Det är viktigt att förändringarna görs med mycket god förankring i det lokala samhället. Boende måste vara med och fatta besluten. Kommunerna och bostadsbolagen måste engagera sig i utvecklingsarbetet och bemöda sig om att de boende kan delta i planeringsarbetet. LO tycker att ett nytt statligt stöd bör ges och i huvudsak inriktas på att hjälpa till med planeringsarbetet.

Stödet bör därför ges till de tidiga skedena i utvecklingsprocessen och ses som en "morot" för att genomföra en ordentlig planering och förankring. För själva genomförandet finns det andra system som kan fungera även i dessa områden.

Att på sikt och med bestående effekt åtgärda miljonprogramsområden med problem och bristfällig arkitektur, kommer att innebära investeringar på cirka 35 miljarder kronor

enbart för själva bostäderna och bostadshusen. Då handlar det om cirka 70 000 lägenheter med ett investeringsbelopp på i genomsnitt en halv miljon kronor per lägenhet. Därtill kommer investeringar för gemensamma delar av byggnaderna, för närmiljön och vegetationen, för skolor och daghem samt olika centrumfunktioner. Omfattningen av dessa investeringar uppgår troligen till ytterligare 35 miljarder kronor – sammantaget 70 miljarder kronor. Och då är investeringar för helt nytillkommande bebyggelse för nya bostäder och eventuella arbetslokaler m.m. inte medräknade.

De tidiga planeringsåtgärder som ett nytt stöd ska inriktas på att betala och göra till "morot" bör kunna uppskattas till cirka 5 procent av den totala investeringen vilket innebär att stödpaketet behöver uppgå till 3,5 miljarder kronor.

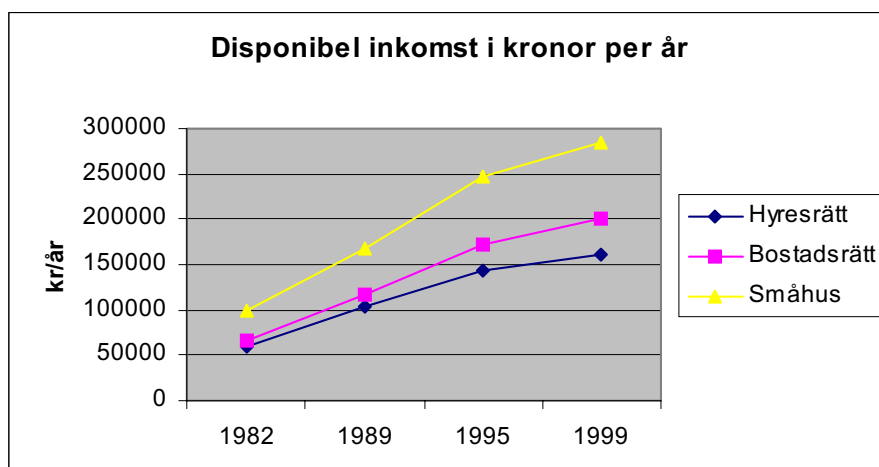
Både kommunen, berörda bostadsbolag och de boende måste vara engagerade och upprätta en beskrivning för de mål som man vill ställa upp och den planering som man tänker genomföra. Kommunen bör stå som sökande och medelsförvaltare. En tredjedel av beviljat belopp bör betalas ut direkt efter beslut, en tredjedel sedan hälften av planeringen har genomförts och rapporterats samt en tredjedel sedan planeringen har slutförts.

Eftersom processen blir långsam och troligen sträcker sig till ett genomförande över minst 10 år, kommer medelsbehovet att uppgå till 350 miljoner kronor per år med första utbetalning ett eller två år efter beslut.

LO föreslår att en upprustning av miljonprogramsområdena ska ske:

- *Staten ska lämna stöd till upprustning och utveckling av sådana delar av miljonprogrammets bostäder där befolkningen har socioekonomiska problem och bebyggelsen uppvisar tydliga brister med avseende på underhåll och/eller urban miljö.*
- *Stödet ska ha karaktären av bidrag till sådan planering av upprustning och utveckling att de boende blir verkligt medverkande i beredning och beslut. Där så är lämpligt ska underhållsåtgärderna kunna förenas med tillskapande av nya bostäder och/eller annan bebyggelse på ett sätt som främjar området urbana utveckling.*
- *Stödet ska sökas av kommun i samråd med det eller de fastighetsbolag som berörs av åtgärderna samt företrädare för de boende. Stödet ska vara förenat med följande villkor:*
 - *En övergripande plan för hela området utveckling ska finnas utarbetad av kommunen i samråd med berörda fastighetsbolag och boende.*
 - *Fastighetsbolagen ska vara organiserade så att de boende inom området har ett avgörande inflytande över de föreslagna åtgärderna, deras genomförande och deras framtida förvaltning.*

13. Egna hem - är boendeformen förbehållen rika hushåll?



Källa: LO:s statistkrapport

Det typiska hushållet för boende i småhus är sammanboende utan barn, men småhusboende dominerar även i merparten av hushåll med gifta/samboende med barn. Den disponibla inkomsten för hushåll som bor i småhus har ökat mycket mer än för boende i lägenhet²⁶. År 1982 tjänade hushåll som bor i småhus 63 procent mer än de boende i hyresrätt, idag tjänar de boende i småhus 76 procent mer.

Hela 88 procenten av barn till högre tjänstemän bor i småhus medan motsvarande siffra för barn till arbetare uppgår till 62 procent. Bland barn till ensamstående och barn till föräldrar födda i annat land än Sverige är andelen boende i småhus väsentligt lägre; endast 25 procent av barn till arbetarföräldrar födda i annat land än Sverige bor i småhus.

De flesta barnfamiljer önskar att bo i småhus och därför är det ett problem att få idag har råd. Skillnaderna mellan vilka familjer som äger sin bostad har ökat de senaste 30 åren. 1968 ägde 19 procent fler tjänstemän än arbetare sitt hus jämfört med år 2000 då 26 procent av tjänstemännen än arbetare ägde sitt hus²⁷.

Folk bor kvar

Vi kan se två tydliga tendenser på småhusmarknaden. För det första att andelen barnfamiljer som bor i småhus har minskat och för det andra att de som bor i småhus idag har markant högre inkomster i förhållande till andra boendegrupper.

Detta beror på ett antal faktorer. Trots att barnen är utflugna väljer många par utan barn att bor kvar i sina småhus. Till det kommer att det i storstadsområdena varit extremt dyrt att köpa småhus vilket sannolikt innebär att endast hushåll med höga inkomster som kunnat köpa småhus. Tendenserna i småhusboendet förstärktes därtill av krisen under 1990-talet, med sänkta boendesubventioner och minskade bostadsbidrag, vilket innebar att många låginkomsttagare tvingades lämna sina småhus.

²⁶ LOs statistkrapport

²⁷ LO-barnen och boendet

Stöd för egna hem

För att fler unga familjer ska ha möjlighet att bo småhus behövs någon form av stöd för köp av egna hem. Vi tror att ett egnahemslån skulle kunna vara positivt. Med ett egnahemslån menar vi ett lån med som garanteras av staten och som har någon form av subventionerad ränta.

Egnahemslån skulle i första hand beviljas unga människor i familjebildande åldrar, antingen för att finansiera ett nybygge, för att köpa en bostadsrätt eller för att köpa ett äldre hus. Huvudargumenten för att denna grupp skulle behöva tillgång till egnahemslån är framförallt att inkomstutvecklingen för unga vuxna har varit mycket svag sedan början av 1970-talet. För 20-24-åringar var den taxerade inkomsten 1997 (i fast penningvärde) till och med lägre än 1974²⁸.

Ett annat viktigt skäl är givetvis att gruppen unga vuxna som i sina beslut om eventuell familjebildning som i praktiken avgör Sveriges demografiska framtid. Om de flesta i en generation av brist på möjligheter till ett vettigt boende skjuter på familjebildningen till efter 30-årsåldern så innebär det med stor säkerhet att kvinnor i genomsnitt föder färre än två barn.

Vill samhället undvika de problem som uppstår vid ett långvarigt lågt barnafödande finns det därför skäl för staten att se till att inte förhållanden på bostadsmarknaden förhindrar möjligheter till tidigare familjebildning.

Lösningen skulle därför vara att staten går in med ett låneerbjudande till unga vuxna i syfte att erbjuda dem möjligheten till en bra bostad. Samtidigt är kravet givetvis en återbetalning inom 10-20 år när den ekonomiska situationen oftast ser bättre ut.

En sådan låneform skulle alltså inte innebära att man egentligen subventionerar boendet. Istället går staten in och står för en omfördelning över livscykeln.

Särskilt utformade statliga egnahemslån för unga kan sammanfattningsvis motiveras av följande faktiska förhållanden: (a) Unga hushåll utgör en grupp som har haft en extremt svag ekonomisk utveckling (b) En allmän subvention riskerar alltid att helt och hållet tillfalla byggföretag, vilket inte självklart om subventionen bara riktas till en särskild åldersgrupp. (c) En långsiktig befolkningsutveckling som leder till tidigare familjebildning (d) Ett riktat stöd förbehåller de unga blir mer kostnadseffektivt än ett generellt stöd. Jämfört med andra selektiva stöd är ett åldersbaserat stöd därtill relativt enkelt att administrera och innebär därutöver inte några marginaleffekter.

12,8 miljarder kronor per år kostar lånet fullt utbyggt.²⁹ Om systemet fasas in, t. ex. genom att det utlånade beloppet inte får öka med mer än 50 miljarder per år så skulle

²⁸ Johansson, Mats. Uppsala Universitet. Medelinkomst i åldersgrupper.

²⁹ Då har vi räknat med 100 tusen per årskull, 2 procentenheter lägre ränta som trappas ned, 80procent utnyttjande. Fullt utbyggt skulle hela systemet omfatta en utlåning på 1064 miljarder.

man efter tre år komma upp i en täckningsgrad på 10 procent till en subventionskostnad på 1,6 miljarder kronor³⁰.

Om ränta efter subvention skulle ligga på 4 procent och med dagens ränteavdragen så blir årsräntan på 1 miljon 28 000 kronor per år. Utan subvention skulle nettoräntekostnaden bli 42 000 kronor per år. Subventionens effekt på bostadskostnaden är alltså inte obetydlig. Det skiljer mellan en räntekostnad på 2 333 kronor per månad enligt vårt egna hemslån och 3 500 kronor idag – en sänkning av boendekostnaderna med drygt 1 000 kronor per månad.

LO föreslår för att fler ska kunna bo i småhus;

- *Att en statlig garanti med en subventionerad ränta införs, där subventionen trappas ned med stigande ålder för att t.ex. vid 45 år vara helt borta (garantin ligger kvar).*
- *Att alla från t.ex. 25 år får lån om man vill att man i normalfallet ska skaffa sig en högskoleutbildning innan man bildar familj. Annars kan man ha 18 år (och avslutad gymnasieutbildning) som nedre gräns.*
- *Att man får låna max 500 000 kr per person. Ett alternativ är att det möjliga lånebeloppet ökas från 100 000 kr vid 18 års ålder till 500 000 kr vid 28 års ålder.*
- *Att lånen ska ges mot säkerhet i bostadsrätt eller småhus. Individerna ska välja själva om de vill gå ihop två och två och köpa bostad eller köpa en bostad individuellt.*

³⁰ Förutsättningen är att utlåning fördelas jämt över alla berättigade. Om det blir fler lån i åldrar där subventionen är hög ökar kostnaden.

14.LOs bostadspolitiska program

LO föreslår för att minska kostnaderna för boendet;

- att byggkostnadsforum ska få en permanent och mer aktiv roll bland annat med att följa upp konkurrenssituationen på markanden och belysa byggkostnaderna.
- att det industrialiserade byggandet utvecklas med särskilt utformade krav på variation och arkitektoniska värden
- att kommunerna genom sina bostadsbolag ska vara aktiva upphandlare, t.ex. genom att dela upp större byggprojekt öppnas möjligheter för nya aktörer på byggmarknaden
- att kommunerna tillhandahåller mark vid nyproduktion av hyresrätter i allmännyttan genom tomträtt som ska vara kostnadsfri de första åren
- att kommunerna genom sina bostadsbolag i en region slår sig samman och uppträder som byggherrar och förvaltar gemensamt för att sprida ekonomiska risktagandet
- att intäkterna från fastighetsskatten ska gå till kommunerna de tjugo första åren vid nybyggnation. Finansiering ska ske genom att staten betalar tillbaka motsvarande summa i form av ett statsbidrag
- att kommunerna ska eftersträva sänkta kostnader för mark- och anslutningsavgifter, infrastruktur m.m. som fördyrar byggkostnaderna
- att staten ska öka stödet till kommunerna för att sanera miljöförstörd byggbar mark
- att byggbranschen och staten satsar mer pengar inom byggforskningen.

LO föreslår för att minska bristen på bostäder och minska de regionala skillnaderna;

- att byggande kommer igång där det är brist på bostäder. Byggande i de växande regionerna och restaureringsarbete genererar jobb över hela landet i byggmaterialindustrin vilket leder till att fler har möjlighet att bo kvar i orter där befolkningen idag minskar.
- att investeringsbidraget ökar från 2,5 miljarder kronor till 5 miljarder kronor – en ökning med 500 miljoner kronor årligen - eller att regeringen undersöker konsekvenserna av att byggmomsen tas bort eller minskas i motsvarande storlek för öka byggandet av hyresrätter till rimliga priser.
- att pendlingskort införs som kostar max 500 kronor per månad som gör att det går att pendla förslagsvis en timme åt vilket håll man vill med buss eller tåg. Det skulle kosta staten 1 miljard kronor.
- att kraftiga infrastrukturinvesteringar görs för att ett ökat pendlingsstöd inte ska vara verkningslöst.

LO föreslår för de unga på bostadsmarkanden:

- *att statsbidraget för studentbostäder ska fördubblas liksom investeringsbidrag till hyresrätter. Det betyder att stödet till studentbostäder bör fördubblas från dagens 125 miljonerna till 250 miljoner kronor per år*
- *att det görs förtätningar i storstadsområdena och att det satsas på att bygga högt i centrala lägen.*

LO föreslår för att minska trångboddheten;

- *att det officiella måttet för trångboddhet ska innebära att varje barn i skolåldern ska ha rätt till ett eget rum*
- *att det byggs mer hyresrätter i form av småhus*
- *att när lägenheter byggs eller renoveras bör det finnas så mycket större lägenheter att barnen kan ha ett eget rum.*

LO föreslår för att mäta och förbättra boendekvalitén:

- *att vid nybyggnation och renoveringar sträva efter att områdena ska ha blandade boendeformer*
- *att nya mått tas fram av SCB för att mäta om en bostad är modern; denna bör omfatta exempelvis bostadsutrustning som tvätt- & diskmaskin, men också tillgång till gemensamhetsutrymmen, miljöstandard och IT-teknik, men också begrepp som boendedemokrati*
- *att tryggheten mäts vid bedömningar om boendekvalitet.*

LO föreslår för ett mer ”hållbart boende”:

- *att ekologiska kunskaper få ett större utrymme i utbildningarna för byggare och arkitekter och designers– ekologiska kunskaper ska genomsyra hela processen från ritbord till färdig produkt*
- *att det sker effektiviseringar av energianvändningen genom bland annat ökad kunskap om var och ens ansvar för energiförbrukningen*
- *att det införs en skrotningspremie för äldre vitvaror*
- *att förbättringar i småhus ur ett ekologiskt perspektiv inte borde påverka fastighetsskatten*
- *att krav på miljödeklarationer och miljöcertifiering för byggnader införs.*

LO föreslår för att stärka allmännyttan:

- *att möjligheterna ska öka till viss del av självförvaltning för hyresgästerna*

- att det krävs en översyn av handeln med hyresrätter och en ökad kontroll från berörda myndigheter.

LO föreslår att en upprustning av miljonprogramsområdena ska ske:

- Staten ska lämna stöd till upprustning och utveckling av sådana delar av miljonprogrammets bostäder där befolkningen har socioekonomiska problem och bebyggelsen uppvisar tydliga brister med avseende på underhåll och/eller urban miljö.
- Stödet ska ha karaktären av bidrag till sådan planering av upprustning och utveckling att de boende blir verkligt medverkande i beredning och beslut. Där så är lämpligt ska underhållsåtgärderna kunna förenas med tillskapande av nya bostäder och/eller annan bebyggelse på ett sätt som främjar områdets urbana utveckling.
- Stödet ska sökas av kommun i samråd med det eller de fastighetsbolag som berörs av åtgärderna samt företrädare för de boende. Stödet ska vara förenat med följande villkor:
 - En övergripande plan för hela områdets utveckling ska finnas utarbetad av kommunen i samråd med berörda fastighetsbolag och boende.
 - Fastighetsbolagen ska vara organiserade så att de boende inom området har ett avgörande inflytande över de föreslagna åtgärderna, deras genomförande och deras framtida förvaltning.

LO föreslår för att fler ska kunna bo i småhus;

- Att en statlig garanti med en subventionerad ränta införs, där subventionen trappas ned med stigande ålder för att t ex vid 45 år vara helt borta (garantin ligger kvar).
- Att alla från t.ex. 25 år får låna om man vill att man i normalfallet ska skaffa sig en högskoleutbildning innan man bildar familj. Annars kan man ha 18 år (och avslutad gymnasieutbildning) som nedre gräns.
- Att man får låna max 500 000 kr per person. Ett alternativ är att det möjliga lånebeloppet ökas från 100 000 kr vid 18 års ålder till 500 000 kr vid 28 års ålder.
- Att lånen ska ges mot säkerhet i bostadsrätt eller småhus. Individerna ska välja själva om de vill gå ihop två och två och köpa bostad eller köpa en bostad individuellt.

Styr och utredargrupp

Projektledare: Kristina Mårtensson, LO

Utredargrupp:

Anders Bäckström, Byggnads

Lars-Inge Clasen, Fastighetsanställdas förbund.

Jenny Lindbladh, Handels

Hans Palmqvist, Industrifacket

Niclas Svensson, Skogs- och träfacket

Yeshi Wondmeneh, Kommunal

Styrgrupp:

Leif Håkansson, LO – ordförande i gruppen

Martin Burén, Metall

Hans Carlsson, Fastighetsanställdas förbund

Kjell Dahlström, Skogs och träfacket

Jan Johansson, Elektrikerförbundet

Jenny Lindbladh, Handels

Lars-Åke Lundin, Målareförbundet.

Hans Tilly, Byggnads