

## Allmännyttan måste vitaliseras

Det råder dödläge på bostadsmarknaden. I media talas det mycket om hur villors och bostadsrätters priser sjunker till följd av lågkonjunktur och inflation. Det är rimligt, eftersom det påverkar människors vardag. En annan utmaning förtjänar att lyftas lika mycket. Det byggs färre nya hyresrätter än på mycket länge. Det är till och med befogat att säga att det råder ett byggstopp i Sverige och i \*\*\*\*\*.

Hyresgästföreningen i Region Aros-Gävle och region Mitt har under försommaren låtit ta fram en rapport som ska beskriva läget i bostadsförsörjningen, med särskilt fokus på allmännyttan. Genom djupintervjuer med ledande kommunpolitiker och VD:ar för allmännyttor i stora och små kommuner i mellansverige, ges en klar lägesbild. Oron för bostadsförsörjningen är stor. Byggandet av nya bostäder avstannar hastigt, till följd av rusande kostnader. Årets rekordhöga hyreshöjningar anses inte täcka kostnaderna, vilket riskerar att leda till nya höga krav i kommande hyresförhandlingar. Det finns inget svar på vilken skillnad en allmännytta kan göra i det svåra ekonomiska läge Sverige befinner sig i, utöver en dimension av extra ansvarstagande för sociala aktiviteter och boinflytande. Det är en för tunn grund för allmännyttan att vila på. I vissa kommuner är det bara allmännyttan som byggt alls de senaste decennierna. Nu – inget.

Allmännyttan kan inte göra den nödvändiga skillnaden när deras insatser som mest behövs. Frågan måste diskuteras seriöst: Vad ska vi med bostadspolitiska verktyg till, som inte är verktyg i praktiken? Särskilt eftersom det finns metoder för att få både allmännyttan och privata bostadsföretag att kunna fungera bättre i det trängda ekonomiska läget.

Hur anser vi att allmännyttan behöver agera, oaktat konjunkturläge? De segment på bostadsmarknaden som det råder brist på måste självklart byggas. Bostadsförsörjning i lagens mening tar inte hänsyn till lågkonjunktur – det handlar om just behovet av bostäder som folk har råd att bo i.

I rapporten lyfts flera exempel fram som kan göra skillnad för allmännyttan. Självklart går det också att resonera om politiska förslag som riktar sig direkt till hyresgästen. Men rapporten fokuserar på sådant som gör skillnad för bolagens ekonomi och förutsättningar. Här är några exempel:

- Investeringsstödet för byggande är borttaget av den nya regeringen. Intervjuerna visar att det finns en öppenhet för att stödet kan formas på andra sätt än som det varit. Men att ett investeringsstöd gör skillnad för att hyresrätter ska bli byggda är relativt entydigt, både i mindre och större kommuner.

- Momsbelägg hyran. Genom att lägga på en låg moms på hyreskostnaden får bostadsbolag möjlighet, att dra av sina momskostnader för materiel och köpta tjänster. Det sänker skattetrycket på hyresrätten, som har en totalt sett högre skatt än andra boendeformer.

- Specifikt för allmännyttan föreslår många av de tillfrågade VD:arna att synen på LOU, lagen om offentlig upphandling, bör omprövas. Allmännyttan ska agera på marknadens villkor. Men marknaden i övrigt använder inte LOU. En mer flexibel form av upphandling, med krav på transparens, skulle gynna förutsättningarna för att hålla nere kostnader för byggnation och upprustning.

Från Hyresgästföreningen i \*\*\*\* är vi inte redo att säga om något av dessa eller andra tankar i rapporten är de bästa för att vitalisera allmännyttan. Men förslagen här ovan och andra som lyfts i rapporten måste diskuteras - nu. Vi ser att kommunerna måste höja rösten och ta ansvar för att diskussionen om bostadspolitiken hörs tydligare – kommunerna har trots allt ett lagstyrt

bostadsförsörjningsansvar. Vi ser att staten behöver släppa sargen och ta ansvar för att bostadspolitiken står stilla och att allmännyttan, det viktigaste verktyget, behöver skärpas. Ett generellt byggstopp kombinerat med en avlövad allmännytta och rekordhög hyreshöjningar framåt kommer leda till en kraftigt försämrad bostadsmarknad. Det vill ingen. Rapporten visar att stödet för allmännyttan är kompakt i kommunerna. Men förutsättningarna rimmar idag inte med förväntningarna.

\*\*\*\*Underskrifter\*\*\*\*