

Bostadspolitik behövs på mindre orter

Det ska inte spela någon roll hur stor en kommun är. Om den ligger i ett storstadsområde eller på landsbygden. Bostadsförsörjningen utifrån invånarnas behov måste ändå fungera.

En ny rapport som Hyresgästföreningen region Aros-Gävle och region Mitt tagit fram reser kraftfulla frågetecken kring bostadsförsörjningen i dagens Sverige. Bostadsbyggandet har avstannat i de större städerna. I orterna utanför stadskärnorna samt i mindre kommunerna en bit från storstadsområdena står det i princip helt stilla. Alla ögon vänds då mot allmännyttan, om eller när nya bostäder behövs i vissa segment. Svaret från allmännyttiga bolag låter precis på samma sätt som för de privata. "Vi kan inte bygga. Kostnaderna är för höga." Läget är det sämsta på mycket länge, sett till förutsättningarna att vårda det allmännyttiga uppdraget – att erbjuda bra bostäder för människor i olika skeden i livet samt med olika inkomstnivåer. Kostnaderna skjuter iväg utan politiska motmedel. Hyrorna i nyproduktion blir skyhöga och därmed inte möjliga att betala för särskilt många hyresgäster.

Landsbygden och små kommuner har sedan tidigare saknat en effektiv bostadspolitik. Många flerfamiljshus runt om i Sverige har eftersatt underhåll, bland annat till följd av att hyresrätten haft ytterst begränsade möjligheter till ROT-avdrag för reinvesteringar. Stöd för att bygga nya bostäder har varit ryckigt och inkonsekvent. Hur illa ska bostadspolitiken fungera innan frågan tas på allvar av den nya regeringen? Det enda den åstadkommit hittills är att ta bort det investeringsstöd som faktiskt fanns. Vi gick från en begränsat funktionell bostadspolitik, till en obefintlig.

Utifrån de intervjuer som görs i rapporten med höga lokala politiker och VD:ar inom allmännyttiga bolag av olika storlekar ser vi tänkbara åtgärder som är värda att beakta. Insatserna behöver leda både till att allmännyttan och privata bolag kan ta hand om det mest akuta underhållsbehovet – men också för att bostäder för exempelvis äldre som vill lämna sina villor ska kunna byggas.

- **Investeringsstöd:** Ett investeringsstöd för hyresrätter är ett av få sätt som under de senaste åren lett till byggande utanför orter med befolkningstillväxt. Ska bostäder anpassade för behov hos till exempel äldre byggas är stödet funktionellt – och kan utformas på flera sätt.

- **LOU:** Allmännyttiga bostadsbolag driver idag gemensamt på för att de ska kunna upphandla friare – upphandling utanför lagen om offentlig upphandling (LOU) rammar. En majoritet av VD:arna i rapporten menar att det blir dyrare att bygga med de regler som gäller allmännyttan, som privata aktörer inte behöver följa. Det är intressant att utreda om detta får genomslag i praktiken, och om god upphandling kan tryggas på andra sätt, menar vi.

- **Moms:** Om hyran beläggs med låg moms kan allmännyttan och privata bolag dra av sin ingående moms. Det sänker skattetrycket på hyresrätten, som i dag har ett större skattetryck än andra upplåtelseformer

- **ROT:** Eftersatt underhåll kräver stora investeringar. Hyresrätten har inget ROT-avdrag i dag. Det är orättvist och det fungerade när det en gång fanns.

- **Samtal kommuner och regeringen emellan:** Kommunerna har ett ansvar för bostadsförsörjningen. Men politikerna i rapporten anser inte att de sitter på några verktyg som fungerar. Kommunsektorn måste sätta sig ner med staten och diskutera – hur får vi vårt delade ansvar att fungera bättre i ett svårt läge?

Sammanfattningsvis. Hela Sverige ska leva. Alla människor ska vara trygga med att bostadspolitiken ser dem. Så har vi det inte just nu. Det är hög tid att ta bostadspolitiken på allvar, samt att återupprätta allmännyttans möjligheter att göra skillnad, där ingen annan gör det. Det vore mycket illa om frågan inte hanteras snarast, utifall att lågkonjunkturen biter sig fast.

****Underskrifter****