

Så tycker partierna om bostadsfrågorna

VARBERG

Hyresgästföreningen region Västra Sverige 2022



Om rapporten

Hyresgästföreningen region Västra Sverige har under våren (mars–maj) genomfört en enkätundersökning i regionens samtliga tretton kommuner: Härryda, Öckerö, Mölndal, Stenungsund, Kungälv, Partille, Lerum, Orust, Göteborg, Varberg, Ale, Kungsbacka och Tjörn. Enkätundersökningen har skickats till samtliga partier i kommunfullmäktige i respektive kommun under nuvarande mandatperiod.

Enkäten består av tolv frågor och tio påståenden och behandlar olika aspekter av den kommunala bostadspolitiken: bostadsbrist, nybyggnation, allmännyttan, grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden, renovering, ombildning, bostadsförmedlingar etcetera.

Syftet med enkäten är att få upp bostadsfrågan och hyresgästers villkor på den politiska dagordningen och inför valet kunna redogöra för hur de olika partierna positionerar sig kommunalt i olika bostadspolitiska frågor.

I region Västra Sverige finns det 501 000 bostäder, varav 214 000, eller 43 procent, är hyresrätter. I Varberg bor det ungefär 67 000 människor och det finns 30 000 bostäder. Nästan 10 000 av bostäderna är hyresrätter vilket motsvarar en tredjedel av hela bostadsbeståndet i Varbergs kommun. Eftersom var tredje hushåll i Varberg bor i hyresrätt spelar förhållandena och förutsättningarna för att bo i hyresrätt betydande roll.

I rapporten redovisas ett urval av svaren tillsammans med Hyresgästföreningens ståndpunkter. Redogörelse av samtliga svar återfinns i bilaga till rapporten. All fakta i rapporten är hämtad från hurvibor.se och Hyresgästföreningens rapport "Hyresgäster 2022".

Om partierna i Varbergs kommun

Varbergs kommun styrs av en borgerlig majoritet bestående av Moderaterna, Kristdemokraterna, Centerpartiet och Liberalerna. Övriga partier i kommunfullmäktige är Socialdemokraterna, Sverigedemokraterna och Vänsterpartiet. Kommunfullmäktige i Varbergs kommun har 61 ledamöter från 7 politiska partier mandatperioden 2019–2022.

 Centerpartiet, 9 mandat	 Socialdemokraterna, 18 mandat
 Kristdemokraterna, 4	 Sverigedemokraterna, 8
 Liberalerna, 5	 Vänsterpartiet, 4
 Moderaterna, 13	

Titel: Så tycker partierna om bostadsfrågorna – Varberg
Utgivare: Hyresgästföreningen region Västra Sverige
Omslagsbild: Erik Yngvesson
Webbplats: www.hyresgastforeningen.se
© Hyresgästföreningen 2022



”Tillsammans kan vi sätta press på politiken – och se till att bostadsfrågorna blir viktiga i valrörelsen 2022”

”Bostadsbrist, trångboddhet och renoveringar. En allmännytta som säljs ut till riskkapitalbolag och nyproduktionshyror som ligger långt över vad många vanliga löntagare och pensionärer har råd med. Så ser verkligheten ut på många orter i dagens Sverige. Samtidigt öser staten miljarder över de som äger sitt boende och det råder total avsaknad på politik som faktiskt tar itu med bo-orättvisorna.

Det här är en utveckling som pågått i flera decennier. Politiken har backat från sitt ansvar och överlåtit byggande, planering och förvaltning av våra bostäder till marknaden. Men nu måste den utvecklingen få ett stopp.

Den 11 september 2022 är det val i Sverige. Valrörelsen avgör inte bara vilka som kommer styra i riksdag, regioner och kommuner, utan också vilka politiska frågor och vallöften som kommer stå i centrum under den kommande mandatperioden. Vi hyresgäster kräver att politiken på riktigt börjar ta sitt ansvar för att garantera alla medborgares rätt till en trygg bostad och ett stopp för bo-orättvisorna.

När Hyresgästföreningen under våren ställt frågor till landets väljare om bostadspolitik tycker nio av tio att det är politikernas ansvar att lösa bostadsbristen. Hela 60 procent tycker inte att politikerna tar det ansvaret medan 35 procent anger att bostadsfrågan är viktig för deras val av parti. 51 procent svarar ”vet ej” på frågan vilket parti som har bäst bostadspolitik. Därför har vi frågat partierna i Varberg om olika bostadspolitiska förslag för att visa på skillnaderna mellan partierna och underlätta för hyresgästerna att göra ett informerat val.

Tillsammans kan vi sätta press på politiken att garantera alla rätten till en trygg bostad och se till att bostadsfrågorna blir viktiga i valrörelsen.”

Ronny Bengtsson, regionordförande Hyresgästföreningen Västra Sverige

Varberg – en kommun med bostadsbrist

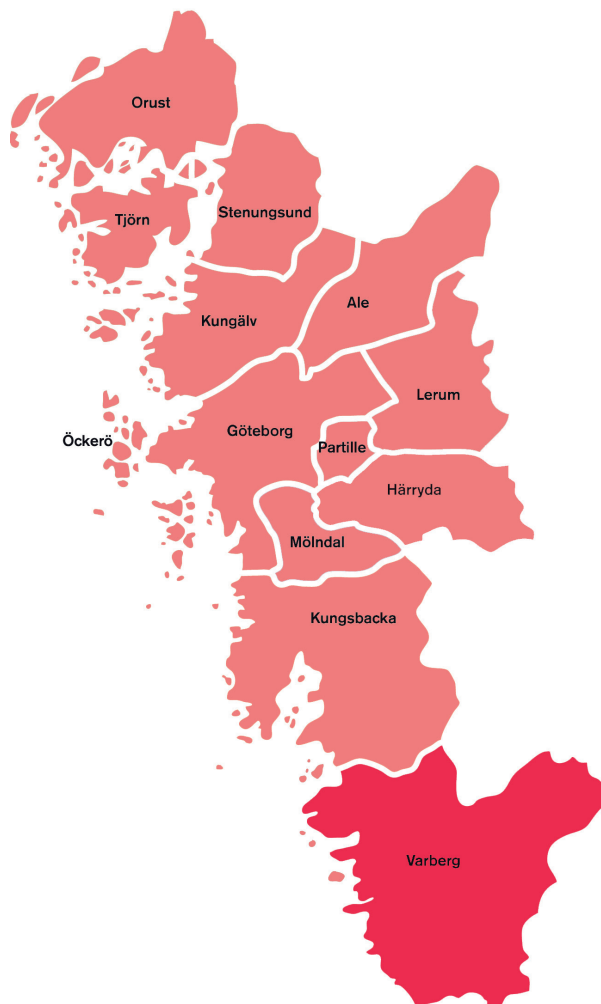
Varje år sammanställer Boverket den så kallade Bostadsmarknadsenkäten, där kommunerna bedömer situationen på sina bostadsmarknader. I region Västra Sverige uppger samtliga kommuner utom Mölndal att de har bostadsbrist, något som har präglat regionen i många år.

Bristen på bostäder hindrar människor och samhälle att växa och utvecklas. Bostadsbristen försämrar möjligheterna för människor i alla åldrar att flytta på sig för studier eller ett nytt jobb, vilket gör det svårare att rekrytera rätt kompetens på arbetsmarknaden.

Den gör det svårare att bedriva en aktiv social bostadspolitik och den minskar också människors möjligheter att flytta, slippa skuldsättning och ställa krav på sitt boende. Bostadsbristen hindrar unga från att flytta hemifrån och bli vuxna, par hindras från att flytta ihop och bilda familj eller att skiljas.

Med fler bostäder ökar rörligheten och fler får möjlighet att leva det liv de vill. Fler bostäder innebär också sysselsättning för dem som bygger, möjlighet till ökad befolkningsutveckling på en ort och därigenom även ökade skatteintäkter för kommuner och regioner.

Därför behöver vi en politik som garanterar allas rätt till bostad. Boverket beräknar att det behöver byggas en halv miljon lägenheter per år fram till 2025, vilket är långt ifrån dagens byggtakt.



Hyresgästföreningen anser att:

- En skattereform på bostadsområdet som ger likvärdiga ekonomiska villkor mellan ägt och hyrt boende bör genomföras.
- Staten måste ta ett tydligare nationellt ansvar för både planeringen och finansieringen av bostadsbyggandet.
- Det behövs en regional bostadsplanering som gör att alla kommuner tar gemensamt ansvar för bostadsförsörjningen.

Fråga 1: Bostadsbristen har präglat västra Sverige i många år. Varje år sammanställer Boverket den så kallade Bostadsmarknadsenkäten, där kommunerna bedömer situationen på sin bostadsmarknad. I den har er kommun svarat att det är ett underskott på bostäder i kommunen 2021. Hur vill ditt parti lösa bostadsbristen i er kommun?

	<ul style="list-style-type: none"> - Se till att det byggs i alla delar av kommunen, såväl i centralorten, som i serviceorter, mindre orter och på landsbygd. - Snabba på processen kring detaljplaner och utbyggnad av infrastruktur (vägar och VA) - Öka tillgången till byggbar kommunal mark med färdiga detaljplaner - Utnyttja marken effektivt genom relativt hög exploateringsgrad för att få in fler bostäder och spara på åkermarken
	<p>Kristdemokraterna anser att Sverige måste öka bostadsbyggandet. Det gäller såväl hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter som villor. Det finns idag flera grundläggande strukturproblem på bostadsmarknaden som gör att byggandet släpar efter efterfrågan. Rörligheten på bostadsmarknaden behöver öka och vi behöver sänka trösklarna in på den ägda bostadsmarknaden. Det görs bland annat genom att se över kreditrestriktionerna, se över flyttskatterna, stimulera ungas bosparande och införa hyrköp som boendeform. För att lösa bostadsbristen måste det också bli enklare att bygga. Vi vill se regelförenklingar och effektivare planprocesser för att bygga bort bostadsköerna.</p>
	<p>Inget svar</p>
	<p>Genom att bygga fler bostäder. Både privata fastighetsägare och Varbergs Bostads AB (allmännyttan) bygger många nya bostäder. 2021 färdigställdes inte mindre än 840 bostäder (fler än på många år). Både hyresrätter, bostadsrätter och villor.</p>
	<p>Genom att det måste fortsätta att byggas fler bostäder, både privat och kommunalt. Effektiv planering som gör att det finns fler klara planer krävs, men också att kommunens markinnehav för bostäder ökar. Det kommunala bostadsbolaget behöver också bygga fler hyresrätter och vi vill att planer som har hyresrätter med lägre hyror ska prioriteras.</p>
	<p>Det enda sättet att lösa bostadsbristen är att bygga bort den. Det kommer dock bli svårt att lyckas med så länge Sveriges befolkning fortsätter att växa till följd av invandring.</p>
	<p>Vi behöver bygga nytt inom hela kommunen. Det måste finns incitament för att bygga lägenheter med rimliga hyror och detta är något staten ska svara för.</p>

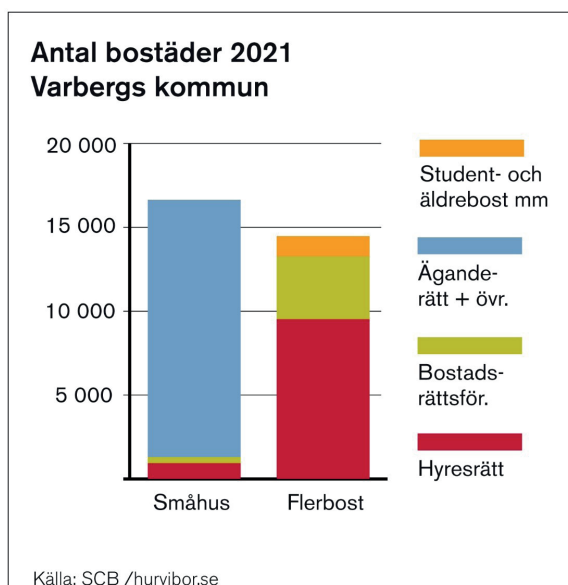
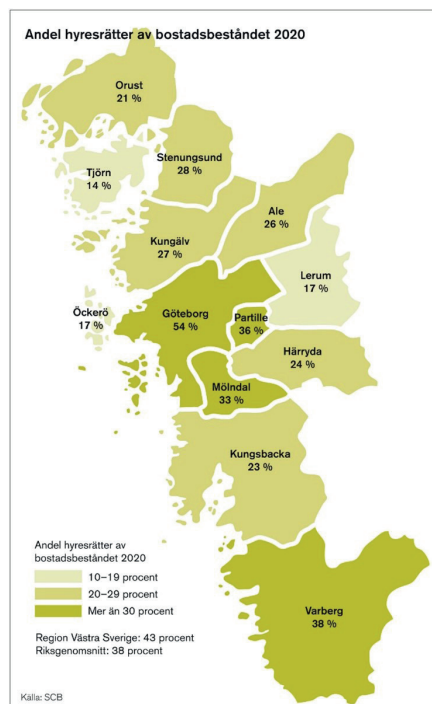
Hyresrätten - en skattemässigt missgynnad boendeform

Det finns 501 000 bostäder i region Västra Sverige, varav 214 000, eller 43 procent, är hyresrätter. Men hur fördelningen mellan upplåtelseformerna ser ut i de olika kommunerna skiljer sig kraftigt åt.

I Varberg bor det ungefär 67 000 människor och det finns 30 000 bostäder. Nästan 10 000 av bostäderna är hyresrätter vilket motsvarar en tredjedel av hela bostadsbeståndet i Varbergs kommun. Eftersom var tredje hushåll i Varberg bor i hyresrätt spelar förhållandena och förutsättningarna för att bo i hyresrätt betydande roll.

Villkoren för boende i olika upplåtelseformer – äganderätt, bostadsrätt, hyresrätt – påverkas i hög grad av skattesystemet. Fastighetsskatt, ränteavdrag, ROT-avdrag och företagsbeskattning har stor ekonomisk betydelse för boendet och för hyresgästerna. Idag har de som äger sitt boende tillgång till ränte- och ROT-avdrag till en kostnad för 25 miljarder kronor för staten årligen.

Det är en orättvisa som innebär att en nyproducerad hyresrätt kostar 2 500 kronor mer i månaden än en motsvarande bostadsrätt. Att fastighetsskatten har ersatts av en fastighetsavgift har inneburit att högt värderade bostäder inte längre beskattas på ett rimligt sätt, vilket har inneburit en ökad förmögenhetsojämlikhet.



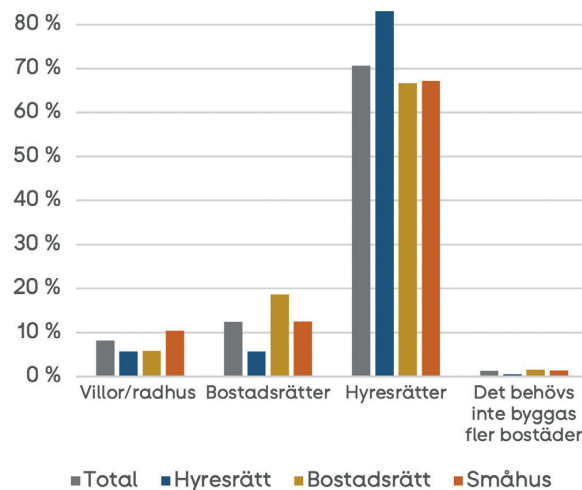
Varbergsborna bor främst i ägt boende. Av de 30 000 bostäder som finns i Varberg är ungefär hälften av bostäderna ägt boende. Bostadsrätter står för 12 procent och över 10 000 av bostäderna är hyresrätter vilket motsvarar en tredjedel av hela bostadsbeståndet i Varbergs kommun.

Hyresgästföreningen anser att:

- En skattereform på bostadsområdet som ger likvärdiga ekonomiska villkor mellan ägt och hyrt boende bör genomföras.
- En låg, fullt avdragsgill moms på hyran ska genomföras.
- Ersätt den kommunala fastighetsavgiften med en reformerad fastighetsskatt för ägt boende, där större hänsyn tas till fastighetens värde, med spärr för låginkomsttagare i högt värderade bostäder, och skydd mot plötsliga höjningar.
- Ta bort fastighetsskatten på hyresrätter – den är en dubbelbeskattning. Förbättra förutsättningarna för avsättning till periodiseringsfond.
- Reglerna för ränteavdrags begränsningar i företagsbeskattningen ska bli mindre restriktiva.
- Samma skattesats för stämpelskatt bör gälla för oavsett upplåtelseform.

I Hyresgästföreningens undersökning Hyresgästerna 2022 lät vi Novus fråga 4 100 svenskar om vad de tycker i en rad olika bostadsfrågor inför valet. Svaren visar att hyresrätter är prioriterat när vi bygger nytt av befolkningen i stort. Att det är hyresrätter som de flesta vill se mer av är tydligt. 83 procent av hyresgästerna, 67 procent av bostadsrättsägarna och småhusägarna vill att det i första hand ska byggas fler hyresrätter. Tolv procent anger att bostadsrätter är prioriterat medan åtta procent anger att villor och radhus är prioriterat.

Vilket typ av bostäder borde det i första hand byggas mer av?



Fråga 2: Vilken typ av bostäder borde det i första hand byggas mer av i er kommun? (Hyresrätt = HR. Villa/radhus = V/R. Bostadsrätt = BR.)

						
Vet ej	V/R	-	HR	HR	Vet ej	HR

Fråga 3: I genomsnitt i Sverige är 38 procent av alla bostäder hyresrätter. Lika stor andel, 38 procent är småhus och 24 procent är bostadsrätter. Men mellan kommuner varierar fördelningen kraftigt. Hur ser ditt parti på fördelningen mellan olika boendeformer i er kommun?

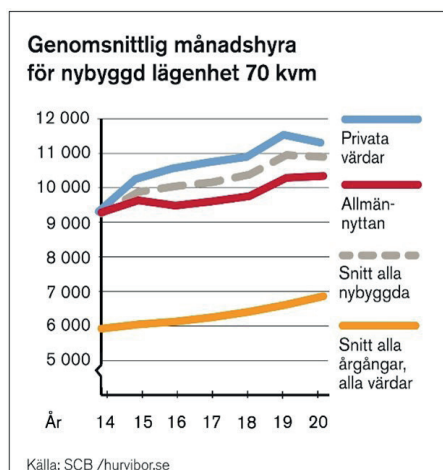
	<p>Vi har en relativt bra fördelning mellan olika bostäder och upplåtelseformer idag. Det är viktigt att det även framöver finns ett varierat utbud, så att människor kan välja olika sorters boenden beroende på livssituation och behov. För den som är ny på bostadsmarknaden är hyresrätten viktig, liksom villan är för många av dem som bildar familj.</p>
	<p>Kristdemokraterna anser att vad vi ska bygga ska styras av vad människor/marknaden efterfrågar. Politiken ska bidra med att skapa rätt förutsättningar. Undersökningar visar att en majoritet vill bo i eget ägt boende. Vi anser därför att detta är något som politiken bör hörsamma. Att fler äger sitt boende är även en genväg till integration och att förbättra utsatta bostadsområden.</p>
	<p>Inget svar</p>
	<p>Vi välkomnar en blandning av olika boendeformer och har en klar strategi för detta. När kommunen säljer byggbar mark ställer vi krav på vilka upplåtelseformer som skall byggas. Priset på markanvisningen varierar beroende på vad man förväntas bygga.</p>
	<p>Varberg har många småhus och ca 40 procent hyresrätter. Det har de senaste åren byggts fler bostadsrätter, men även hyresrätter. Det är viktigt att det matchas med behovet hos invånarna och vår uppfattning är att det krävs fler hyresrätter i Varberg än idag. Vi ser att vi har en bostadskö på 10 år och många har inte råd med varken nyproducerade hyresrätter eller bostadsrätter. Därför är det viktigt att det byggs hyresrätter med lägre hyror.</p>
	<p>Det viktigaste är att det finns alternativ att välja mellan. Folk vet bäst själva vad som passar dem. Det finns inget självändamål i att aktivt verka för att öka procentandelen av det ena eller andra bostadsslaget.</p>
	<p>Vi anser att det är en för stor andel bostadsrätter. Det har varit alldeles för lukrativt att bygga och sälja bostadsrätter jämfört med att bygga, äga och förvalta hyresrätter. Hyresrätten är inte bara en långsiktig boendeform för dem utan kapital att köpa bostad men också en flexibel boendeform för de som är behov av att bo kortare tid på en ort.</p>

Många nya bostäder – men höga hyror

I Varberg har det färdigställts nästan 2 000 nya bostäder de senaste fem åren (2017-2021). Det har främst byggts bostadsrätter och hyresrätter. Dock var fördelningen mellan upplåtelseformerna ganska jämn fram till 2021 då ett stort antal flerbostadshus blev klara. 2021 var också ett rekordår för byggandet i Varberg då mer än tre gånger fler bostäder byggdes jämfört med tidigare år.

Hyrorna i nybyggda hus ligger på en betydligt högre nivå än hyran i genomsnitt. År 2020 var riksgenomsnittet 1 868 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en månadshyra på nära 11 000 kronor för en 70 kvm stor lägenhet. Genomsnittet i hela beståndet för en så stor lägenhet samma år var 6 860 kronor.

Bostadsbyggandet måste inriktas mot fler hyresrätter som normal- och låginkomsttagare kan efterfråga. De kommande fem åren behöver en halv miljon bostäder byggas för att hålla jämna steg med behoven.



Färdigställda bostäder i Varberg 2017-2021							
	Småhus	Flerbostadshus	Summa	varav hyresrätter	bostadsrätter	äganderätt	byggt per 1000 inv
2021	110	783	893	42%	47%	11%	13,4
2020	113	151	264	28%	30%	43%	4,0
2019	81	121	202	12%	48%	40%	3,1
2018	96	213	309	41%	32%	27%	4,9
2017	145	106	251	31%	29%	40%	4,0

Källa: SCB

Hyresgästföreningen anser att:

- Merparten av det nyproducerade lägenheterna ska vara i form av hyresrätt, för att återställa hyresrättens roll efter år av ombildningar och låg byggtakt.
- Staten måste medverka i finansieringen genom topplån, kreditgarantier och investeringsstöd för att få ett jämt byggande över hög- och lågkonjunktur.
- Kommuner med bostadsbrist måste planera för ett högt bostadsbyggande genom många och generella detaljplaner, samt erbjuda rimliga mark- och exploateringsvillkor.
- Staten ska stödja kommuner som planerar för fler bostäder genom en kommunal byggbonus.
- Låg konkurrens och stor bostadsbrist har skapat en säljarens marknad med höga produktionskostnader som följd.
- Konkurrens, innovation och industrialisering i byggsektorn måste främjas genom rätt utformning av statliga stöd samt en aktiv kommunal marktpolitik.

Fråga 4: Nybyggda hyresrätter blir ofta så dyra att varken låg- eller medelinkomsttagare har råd med dem. Hur vill ditt parti möjliggöra för rimligare hyror även i nyproduktion?

	<p>Underlätta regelverket och undvika onödiga särkrav i detaljplaner och bygglov. Tillse att det även byggs små lägenheter.</p>
	<p>Kristdemokraterna vill fortsätta att prioritera de familjer som lever i ekonomisk utsatthet. Vi vill höja bostadsbidraget för familjer med knapp ekonomi. Vi vill också att en viss andel av bostäderna i nyproduktion avsätts för sociala ändamål. Vi ser också att vi måste bygga bort bostadsbristen vilket i förlängningen kan få ner hyresnivåerna.</p>
	<p>Inget svar.</p>
	<p>Om man har ett jobb så har man råd att hyra en bostad i Varberg - oftast också att köpa en bostad. Däremot så vill man kanske inte lägga så stor andel av sin lön på boende och det är en prioriteringsfråga. Arbetslinjen är viktig för oss. "Rimliga hyror" är ett diffust och oprecist begrepp. För att bygga "mindre dyrt" byggs det ofta med prefabricerade lösningar och det har även byggts en hel del med investeringsbidrag för att hålla nere hyrorna (både allmännyttan och privat). Många fastighetsägare har dock uttryckt tvivel till att använda sig av investeringsbidrag eftersom det uppfattas som osäkert, administrativt tungt och oförutsägbart.</p>
	<p>Genom att kommunen använder markanvisning och kommunal mark med krav på lägre hyresnivåer. Samt att vi ställer krav vid exploateringar på blandad bebyggelse, men även utifrån prisnivå. Det ska gälla både i stad och på landsbygd. Vi vill ha en S-ledd regering med majoritet i riksdagen så att de statliga investeringsstöden för hyresrätter återinförs. Det är också viktigt att inte parkeringsnorm är för hög då det höjer hyrorna, samt att kommunen bidrar till att planprocesser är snabba och byggande kan ske effektivt.</p>
	<p>Det går inte att bygga billigt utan att kompromissa med kvalitet eller säkerhet. Man måste acceptera att alla inte kan ha råd med alla bostäder. Nybyggnation gynnar dock alla genom att det skapas flyttkedjor.</p>
	<p>Återinför incitament för att bygga lägenheter med rimliga hyror och detta är något staten ska svara för.</p>

Renovering och renovräkning

Hundratusentals lägenheter inom miljonprogrammet är i behov av upprustning. Ofta leder renoveringarna till kraftiga hyreshöjningar. De som drabbas hårdast av sådana hyreshöjningar är ensamstående pensionärer och ensamstående med barn och stora barnfamiljer. Många gånger tvingas dessa människor att flytta – man kan tala om renovräkning. Renovräkning är en sammansättning av orden renovering och vräkning, som används för att illustrera de dramatiska konsekvenser som renoveringar med höga hyreshöjningar kan föra med sig.

Hyresrätten har en viktig roll på bostadsmarknaden genom att den är tillgänglig utan kapitalinsats och att det är lätt att flytta till exempel till jobb och utbildning då behoven ändras. Boende i hyresrätt måste kunna vara både ett boende under en kort tid och ett boende för hela livet. Det innebär att ingen ska tvingas flytta.

Fråga 5: Ska hyresgäster ha inflytande vid renoveringar av bostaden?

						
JA	JA	-	JA	JA	Vet ej	JA

Fråga 6: Ska hyresgäster ha möjligheten att välja nivåer av ombyggnad och därmed även hyresnivåer, i syfte att kunna hålla nere hyresökningar och säkra besittningsskyddet?

						
NEJ	NEJ	-	NEJ	JA	Vet ej	JA

Hyresgästföreningen anser att:

- Staten måste ta ett övergripande ansvar för att både möjliggöra ett nödvändigt underhåll av bostadsfastigheter och att människor kan bo kvar i sina hem.
- Detta kräver att lagstiftningen och de ekonomiska förutsättningarna ändras.
- Hyresgäster måste få ett lagreglerat inflytande vid renovering av deras hem som stärker möjligheten att bo kvar. Hyresgäster behöver starkare skydd mot kraftiga hyreshöjningar.
- En hållbarhetspremie och goda finansieringsförutsättningar för miljömässiga och sociala investeringar i miljonprogrammet som stödjer en hållbar utveckling ska införas
- Hyresgästers rätt att bo kvar – besittningsskyddet – och spärren mot oskäliga hyror måste försvaras.
- Hyresrätten ska vara ett tryggt boende för alla skeden i livet.

Fråga 7: Ofta innebär en upprustning att många hyresgäster inte har råd att bo kvar och måste flytta. Enligt Boverkets rapport "Flyttmöns- ter till följd av omfattande renoveringar" flyttar i genomsnitt 25 procent vid en renovering, nästan dubbelt så vanligt jämfört med områden som inte renoveras. Hur arbetar ditt parti för att hyresgäster ska kunna bo kvar i allmännyttan efter en upprustning?

	<p>De renoveringar som genomförs av det kommunala bostadsbolaget ska alltid vara motiverade utifrån fastigheternas och lägenheternas behov av underhåll. Därmed görs inga onödiga renoveringar som driver upp hyresnivåerna.</p>
	<p>Kristdemokraterna anser att när det görs en renovering i allmännyttan ska hyresgästen ha rätt att få ta ställning till vilken standard som renoveringen ska ha. Detta är viktigt för att minska risken för att hyresgäster ska tvingas flytta för att det görs för dyra renoveringar. Samtidigt är det viktigt att de renoveringar som verkligen behövs inte försvåras eller skjuts upp.</p>
	<p>Inget svar.</p>
	<p>Självklart måste man underhålla sitt fastighetsbestånd för att inte förorsaka kapitalförstörelse. I Varberg har jag inte hört att detta varit något bekymmer.</p>
	<p>I Varberg så följs bruksvärdesprincipen och om större investeringar görs så görs det med hyresgästens medgivande. Vid utflyttning så kan större underhåll göras innan ny flyttar in, vilket påverkar hyran, men det ser vi som rimligt.</p>
	<p>Riksfråga.</p>
	<p>Vi har idag inget reellt inflytande över det kommunala bostadsbolagets förvaltning men det är helt fel att renovera bort människor från deras hem. Antingen måste bostadsbolagen planera bättre och undvika chockhöjningar eller så måste det till regler som hindrar den här typen av agerande.</p>

Hyresgästföreningen är en demokratisk medlemsorganisation för dagens och morgondagens hyresgäster. Vi är partipolitiskt obundna och har över en halv miljon hushåll som medlemmar. Det gör oss till en av Sveriges största folkrörelser och den främsta företrädaren för hyresgästerna. Vårt uppdrag är allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Dessutom ska alla hyresgäster garanteras ett boende med trygghet, inflytande och gemenskap.



Hyresgästföreningen region Västra Sverige
Box 7304, 402 36 Göteborg
Besöksadress: Första Långgatan 17 B
Telefon: 0771-443 443
hyresgastforeningen.se