

AGENDA

FÖR MANDATPERIODEN 2015-2019

Beslutad av
SABOs kongress
2015

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

Innehåll

Inledning	3
1. Balanserade ekonomiska villkor	4
2. Fler hyresbostäder	6
3. Ett upprustat bostadsbestånd	8
4. Bostäder för alla	10
5. Nöjda hyresgäster och god bostadsförvaltning	12
6. Hållbara lösningar på svaga bostadsmarknader	14
7. En väl fungerande hyressättning	16
8. Allmännyttan som en stark samhällsbyggare	18
9. Ett framtidsprogram för allmännyttan	20

Inledning

SABOs kongress år 2007 beslutade om idéprogrammet SABO-företagen mot år 2020 – till nytta för kommunerna, bostadsområdena och hyresgästerna. Programmet ska vara en inspirationskälla för att utveckla verksamheten utifrån de lokala förutsättningarna.

I idéprogrammet utpekas fem fokusområden: tillväxt för kommun och region, integration genom mångfald och valfrihet, företagande med samhällsansvar, boende med livskvalitet samt hållbar utveckling.

Idéprogrammet anger också fyra viktiga förutsättningar för framgång: ett stabilt och neutralt regelverk, tydliga relationer mellan företaget och ägaren, branschövergripande samarbete och tryggad kompetensförsörjning.

SABOs uppgift som bransch- och intresseorganisation är att främja medlemsföretagens arbete särskilt inom dessa fokusområden och att underlätta för dem att bedriva sin verksamhet genom att verka för goda arbetsförutsättningar.

SABOs kongress 22–24 april 2015 beslutade om en agenda för mandatperioden 2015–2019. Med agendan pekar kongressen ut nio mål som SABOs styrelse ska lägga särskild omsorg vid att uppnå.

SABO SKA ARBETA FÖR:

1. Balanserade ekonomiska villkor
2. Fler hyresbostäder
3. Ett upprustat bostadsbestånd
4. Bostäder för alla
5. Nöjda hyresgäster och god bostadsförvaltning
6. Hållbara lösningar på svaga bostadsmarknader
7. En väl fungerande hyressättning
8. Allmännyttan som en stark samhällsbyggare
9. Ett framtidsprogram för allmännyttan

1

Balanserade ekonomiska villkor

SABO ska arbeta för balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna.

SABO ska gentemot regeringen driva frågan om att agera på den europeiska unionsnivån för en nationell möjlighet att införa en låg moms på uthyrning av bostäder. Om denna väg inte är framkomlig behöver andra åtgärder vidtas för att skapa balanserade ekonomiska villkor.

SABO ska gentemot regeringen och riksdagen driva frågan om att bredda ROT-stödet till att omfatta även upprustning av hyreshus.

SABO ska också verka för att Företagsskattekommitténs förslag om avdragsförbud för negativa räntenetton inte genomförs. Arbetet ska understödjas av opinionsbildande insatser.

Hyresrätten är idag ekonomiskt missgynnad. Regelverket på skatteområdet leder till obalans mellan upplåtelseformerna. Vi vill att det ska råda balans när det gäller de ekonomiska villkoren. Hushållen ska fritt kunna välja upplåtelseform utan att behöva ta hänsyn till, eller styras av, statliga skatte- och bidragsregler.

Balanserade ekonomiska villkor är nödvändiga om hyresrätten ska kunna konkurrera med andra upplåtelseformer på lika villkor. Det är också nödvändigt för att klara denna agendas mål om fler hyresbostäder och ett upprustat bostadsbestånd.

Inom ramen för trepartssamarbetet mellan SABO, de privata fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har ett förslag om en skattereform för hyresrätten utarbetats. Förslaget innebär att en låg moms läggs på bostadshyror, att fastighetsskatten avskaffas för fastigheter med hyresbostadslägenheter och att åtgärder vidtas för att underlätta underhåll av hyreshus, som till exempel möjlighet att göra skattefria avsättningar för underhåll. I förslaget pekade vi även på behovet av ROT-stöd också till hyresrätten samt balanserade villkor för nyproduktion.

Om moms läggs på bostadshyran blir det möjligt för hyresvärderna att göra avdrag för ingående moms. Om den ingående momsen är högre (25 %) än den utgående (6 %) kommer hyresvärdens kostnader för verksamheten att bli avsevärt lägre än idag. En sådan sänkning av skattetrycket på hyresrätten gör det lönsamt att bygga nytt och skapar förutsättningar för lägre hyror i såväl nyproduktion som i befintligt bestånd.

Enligt Europeiska unionens momsdirektiv är medlemsstaternas möjlighet att införa reducerad moms begränsad till vissa särskilt angivna tjänster. Bland de tillåtna tjänsterna finns leverans, byggande, renovering och ändring av bostäder som ett led i socialpolitiken. Vad som rymms inom begreppet socialpolitik måste kunna diskuteras.

Om införande av en låg moms på bostadshyra inte är möjligt på grund av momsdirektivet måste staten finna andra sätt att skapa balans mellan upplåtelseformerna när det gäller de ekonomiska villkoren.

Trepartens gemensamma initiativ ledde till att regeringen tillsatte Bostadsbeskattningskommittén med uppdrag att lämna förslag på hur den skattemässiga ställningen för hyresbostäder kan förbättras samt att analysera om reglerna om skattereduktion för ROT-arbete bör utvidgas till att i viss utsträckning gälla hyresrätter.

Kommittén presenterade år 2014 en omfattande analys av bristen på skattemässig neutralitet mellan de olika upplåtelseformerna och framhöll att hyresrätten är dubbelbeskattad. Den redovisade också ett beräkningsexempel med ett radhus som byggs till en investeringskostnad på två miljoner kronor. Om detta radhus upplåts med hyresrätt blir månadskostnaden cirka 3 000 kronor högre jämfört med äganderätt.

Kommittén drog slutsatsen att om skattereglerna ska ändras på ett sätt som får positiva effekter på utbudet av hyresbostäder så krävs en utjämning av de skattemässiga villkoren mellan ägda och hyrda bostäder.

När det gäller skattereduktion för ROT-arbete ansåg kommittén att nuvarande regelverk utgör en negativ skattemässig särbehandling av bostäder som upplåts med hyresrätt jämfört med bostäder som upplåts med bostadsrätt. Om möjligheten till skattereduktion för ROT-arbete vidgas till att även omfatta hyresbostäder jämställs dessa i högre grad med bostadsrätterna, vilket skulle innebära ett viktigt steg i riktning mot skattemässig neutralitet mellan upplåtelseformerna.

Företagsskattekommittén föreslog år 2014 att det ska införas ett avdragsförbud för negativa räntenetton kombinerat med ett schablonavdrag med 25 procent av den skattemässiga inkomsten. Detta förslag skulle leda till att medlemsföretagen tvingas betala totalt omkring en miljard kronor mer i skatt per år.

Flertalet bostadsföretag finansierar sin nyproduktion till stor del med lån och om skatt ska betalas på räntorna ökar utgifterna för att bygga och driva fastigheterna. Om förslaget blir verklighet måste högre nyproduktionshyra än idag tas ut för att investeringskalkylen ska gå ihop. Risken är stor att många blivande hyresgäster inte klarar av att betala dessa hyror. Det innebär att kalkylen inte håller och att bostadsföretaget därmed tvingas avstå från byggprojektet.

Men förslaget slår inte bara hårt mot nyproduktionen, det försämrar också bostadsföretagens möjligheter att rusta upp sina fastigheter. Även renoveringskalkylerna riskerar att spricka. Förslaget innebär också ett rejält avsteg från den etablerade principen att kostnader för intäkters förvärvande ska vara avdragsgilla när intäkterna är skattepliktiga.

2

Fler hyresbostäder

SABO ska arbeta för att öka antalet nya hyresbostäder genom att driva frågor om förbättrade villkor och förutsättningar. Det handlar om balanserade ekonomiska villkor, förenklingar i plan- och byggreglerna, rimligare markpriser och exploateringsavgifter samt åtgärder som stimulerar ökad konkurrens på bygg- och byggmaterialmarknaden.

SABO ska stötta medlemsföretagen i arbetet med att bygga klimatsmarta, giffria och resurseffektiva bostäder, med att stärka upphandlings- och byggherrekompetensen samt genom ramupphandlingar av konceptus för att sätta press på byggbranschen att öka kostnads- och produktionseffektiviteten.

SABO ska också sprida goda exempel och bidra till erfarenhetsutbyte mellan medlemsföretagen.

Idag är det brist på bostäder i över hälften av Sveriges kommuner. Bristen är störst i storstadsområden och på större högskoleorter som alla har en växande befolkning. Det är framför allt ungdomar och äldre som har svårigheter att hitta en bostad, men också för stora barnfamiljer kan det vara svårt. Bostadsbristen är även ett stort problem för näringslivets utveckling i alla dessa kommuner och ytterst ett hot mot en hållbar tillväxt i Sverige.

Framför allt är det hyresbostäder som saknas. Detta drabbar inte minst ungdomar, som oftast efterfrågar hyresrätter. Bristen på hyresrätter försvårar också rekryteringen till det privata näringslivet och den offentliga verksamheten i många kommuner. Det saknas också studentbostäder på universitets- och högskoleorterna.

Antalet nybyggnadsprojekt är idag alltför lågt. Byggandet måste öka som helhet och särskilt när det gäller hyresrätter. För ett samhälle som vill öka sysselsättningen är hyresrätten en nödvändighet på en rörlig och föränderlig arbetsmarknad.

Idag är byggpriserna alldeles för höga. Det bidrar till att hålla nere nyproduktionen och till höga hyresnivåer i de bostäder som byggs. Priserna har ökat betydligt mer än den allmänna kostnadsutvecklingen och Sverige har nu de högsta byggpriserna bland Europeiska unionens medlemsstater. En viktig orsak till detta är den begränsade konkurrens som råder på bygg- och byggmaterialmarknaden. Till detta kommer den skattemässiga obalansen som slår särskilt hårt mot nyproduktion av hyresbostäder.

SABO har genom ramupphandlingarna av Kombohus Bas, Plus och Mini visat att det går att pressa byggpriserna radikalt med bibehållen kvalitet och lönsamhet. Vårt påverkansarbete

har bidragit till att regeringen tillsatt Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggnad, med uppgift att lämna förslag som kan främja anbudskonkurrensen i allmänhet och inslaget av utländska aktörer i synnerhet.

Arbetet med att pressa byggpriserna måste fortsätta. Medlemsföretagen behöver stärka såväl upphandlings- som byggherrekompetensen. En strävan ska vara att få fler mindre aktörer att offerera sina tjänster. En annan strävan kan vara att införa en nordisk byggherremarknad. Till exempel borde ett studentbostadshus kunna byggas lika i flera nordiska länder. Medlemsföretagen har goda möjligheter att lära av varandra och utbyta erfarenheter, ritningar och kostnadskalkyler.

Det är viktigt att landets kommuner bedriver en aktivare markpolitik och ökar mängden byggbar och detaljplanerad mark till försäljning och även ställer krav på att de nya bostäderna måste uppföras inom en viss tid. Ett ökat utbud av detaljplanerad mark kommer att hålla nere priset och möjliggöra för fler mindre aktörer att komma in på marknaden. Kommunerna behöver också se över exploateringsavgifterna så att de inte bidrar till att hålla nere nyproduktionen.

Den kommunala markanvisningsprocessen lider många gånger av bristande transparens och förutsägbarhet. Otydliga motiv eller otillräckligt utvecklade riktlinjer för markanvisningar riskerar att dämpa företagets etableringsvilja och utgör ett hinder för utvecklingen mot en bättre fungerande marknad. Förhoppningsvis kommer Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar, vilken trädde i kraft i januari 2015, att bidra till ökad transparens och skapa tydliga spelregler för intresserade byggherrar.

De nya bostäder som byggs kommer att finnas kvar i generationer och de behöver vara klimatsmarta, giftfria och resurseffektiva. Dagens behov måste tillfredsställas på ett sätt som inte undergräver möjligheten för framtida generationer att tillfredsställa sina behov. Miljön påverkas under hela byggnadens livscykel vilket inbegriper tillverkning av byggprodukter, uppförande av byggnader, användning, renovering och avfall. Den totala resursanvändningen i byggnaden beror främst på energianvändningen, men beslut som rör utformning och val av byggmaterial har också stor betydelse. Förbättrad energieffektivitet samt giftfritt och material-effektivt byggande är ett av Europeiska unionens mål för klimat- och energipolitiken.

Den pågående klimatförändringen utgör också ett hot som måste beaktas. Risken för exempelvis översvämningar ökar på flera platser i landet på grund av det varmare klimatet och här krävs ett förebyggande arbete.

3

Ett upprustat bostadsbestånd

SABO ska underlätta för medlemsföretagen att rusta upp sina bostadsbestånd med rimliga hyreshöjningar genom pressade renoveringspriser och effektivare ombyggnadsprocesser.

SABO ska arbeta för att medlemsföretagen ska kunna erbjuda den enskilde hyresgästen valfrihet genom olika renoveringsnivåer i lägenheten, för att ROT-stödet breddas till att omfatta även hyresbostäder och för att ombyggnadsreglerna i plan- och bygglagen förtydligas.

SABO ska verka för att forskningen om bostadsuprustning och byggmaterial utvecklas.

SABO ska även sprida goda exempel och bidra till erfarenhetsutbyte mellan medlemsföretagen.

Nästan hälften av SABO-företagens bostadsbestånd är byggt under de så kallade rekordåren 1960–1975. Dessa hus är i behov av upprustning av flera skäl: tekniska brister, skärpta samhällskrav, bland annat vad gäller tillgänglighet och energihushållning, sociala faktorer samt anpassning till nya behov och efterfrågan. Upprustningen måste genomföras på ett sätt som är socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart.

Renoveringstakten har ökat under senare år och upprustningen av bostadsbeståndet pågår nu för fullt i ett stort antal medlemsföretag. Totalt sett återstår att rusta upp hus med omkring 200 000 lägenheter.

Medlemsföretagens möjligheter att klara av denna upprustning varierar stort och beror på beståndets kvalitet, företagets ekonomi och vilken marknad företaget befinner sig på. För de flesta medlemsföretag är de ekonomiska förutsättningarna att rusta upp husen inte särskilt goda. Konsekvensen är att endast begränsade åtgärder kan vidtas och att det blir svårt att uppnå de krav som idag ställs på moderna och hållbara bostäder.

Det är självklart att det är fastighetsägaren som har huvudansvaret för att rusta upp sitt bostadsbestånd och att det ska ske inom ramen för affärsmässiga principer i enlighet med Allbolagen. Men hyresgästen bör betala för förslitningen och standardhöjningen genom en hyreshöjning. Och staten bör behandla alla medborgare lika och bredda ROT-stödet till att också omfatta upprustning av hyreshus, samt stödja angelägna fysiska åtgärder som ökar till-

gängligheten och minskar energianvändningen i den mån de är samhällsekonomiskt men inte företagsekonomiskt lönsamma.

Upprustningen av dessa områden handlar inte bara om fysiska åtgärder. Lika viktiga är åtgärder som skapar delaktighet, stärker den sociala sammanhållningen, ökar tryggheten och bidrar till att minska utanförskap. Kommunerna bör inom ramen för sitt bostadsförsörjningsansvar vidta lämpliga åtgärder som främjar integration och social sammanhållning.

Plan- och bygglagens ombyggnadsregler är i viss utsträckning otydliga, vilket leder till att kommunernas byggnadsnämnder tolkar reglerna olika. Det gäller bland annat tillgänglighetskraven, vilket både fördyrar och försvårar renoveringsprocessen. Bestämmelserna behöver ses över för att bli både rimliga och tydliga.

Det är viktigt att pressa priserna på upprustningsåtgärderna. Precis som vid nyproduktion behövs en bättre konkurrens och att fler och även mindre aktörer är verksamma på marknaden. Medlemsföretagen behöver stärka upphandlings- och byggherrekompetensen när det gäller renovering. Mer industriella och standardiserade systemlösningar kan också bidra till ökad prispress.

När hyreshus står inför upprustning har hyresvärden och hyresgästen ibland olika perspektiv på behovet. Hyresvärden har ofta ett mer långsiktigt perspektiv och kan se ett behov av att göra en mer omfattande upprustning till modern standard så att lägenheterna blir attraktiva även för kommande generationer av hyresgäster. En enskild hyresgäst har ofta ett mer kortsiktigt perspektiv och kan se ett behov av att hålla nere sin egen hyra, vilket leder till uppfattningen att endast de mest nödvändiga renoveringsåtgärderna behöver utföras.

Det är viktigt med en avvägning mellan dessa båda legitima intressen. Det finns för ett allmännyttigt bostadsföretag ett värde i att både ha moderna "framtidslägenheter" och samtidigt behålla lägenheter med god men enklare standard och lägre hyresnivå. Flera medlemsföretag har goda erfarenheter av att låta den enskilde hyresgästen välja upprustningsnivå i den egna lägenheten.

Det är önskvärt med en samsyn mellan hyresvärdarna och Hyresgästföreningen när det gäller processen vid renovering och ombyggnad inklusive hyresförhandlingen. Att låta den befintliga skyddsregeln i hyreslagen (trappningsregeln) bli tillämplig vid ombyggnads- och förbättringsarbeten kan vara en åtgärd som bör övervägas. Bostadsföretagen behöver också bli bättre på att kommunicera med och ge hyresgästen inflytande inför en ombyggnad; det är sannolikt det tillfälle då en enskild hyresgäst är som mest intresserad av att utöva inflytande över sitt boende. De investeringar som görs vid upprustning måste dock alltid ha bedömts som lönsamma, åtminstone på längre sikt.

Byggeforskningen behöver utvecklas för att få fram resultat som är till nytta inte bara för nyproduktion utan också för upprustning av det befintliga bostadsbeståndet. Det behövs ökad kunskap, nya initiativ och goda exempel. En expertfunktion på Boverket bör kunna ge ett verkningsfullt bidrag till detta.

4

Bostäder för alla

SABO ska verka för att allmännyttan ska erbjuda bostäder för alla även i framtiden. Det är viktigt med ett väl fungerande lokalt samarbete mellan kommunen och de olika aktörerna på bostadsmarknaden. Det kommunala bostadsföretaget ska ta samhällsansvar och har en viktig roll att spela som kommunens redskap för att genomföra den lokala bostadspolitiken.

SABO ska erbjuda rådgivning och sprida goda exempel på samarbete med kommunen och andra aktörer, tillämpning av kommunala kontrakt, vräkningsförebyggande arbete samt rimliga och transparenta uthyrningskriterier. För att alla ska ha råd att efterfråga en god bostad behöver bostadsbidragen höjas och i framtiden följa den allmänna hyresutvecklingen.

Den svenska allmännyttan erbjuder bostäder för alla vilket gör den unik. Av förarbetena till Allbolagen framgår att det övergripande allmännyttiga syftet för ett kommunalt bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår att tillgodose olika bostadsbehov. Det handlar både om att tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika hyresgäster och om att erbjuda bostäder för personer med särskilda behov eller som av olika skäl har en svag ställning på bostadsmarknaden.

I mer än hälften av landets kommuner råder bostadsbrist och där är det ofta särskilt svårt för ungdomar, äldre och nyanlända att skaffa sig en bostad. Flera medlemsföretag arbetar på olika sätt för att underlätta för dessa personer, till exempel genom att ha en speciell kö till små lägenheter för ungdomar. SABOs Kombohus Mini är ytterligare ett exempel på hur man kan underlätta för små hushåll att skaffa sig en bostad till en överkomlig hyra.

Det finns också andra människor som har svårt att ta plats på den ordinarie bostadsmarknaden. Personer med dålig ekonomi, arbetslösa, psykiskt funktionshindrade och missbrukare är några exempel. Men problemet med hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden kan inte lösas enbart genom insatser från socialtjänsten. Frågan är betydligt bredare och berör i hög grad kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar tydliggör att varje kommun ska planera för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Kommunerna behöver samarbeta med alla lokala aktörer på bostadsmarknaden liksom med intresse- och frivilligorganisationer av olika slag och det övriga civila samhället. Det egna bostadsföretaget har här en särskilt viktig roll. Flertalet medlemsföretag samarbetar på olika sätt

med kommunerna för att erbjuda bostäder åt alla. Det blir allt vanligare att man erbjuder kommunala kontrakt för människor som har svårt att ta plats på den ordinarie bostadsmarknaden. Dessa fungerar som ett komplement till den generella bostadspolitiken.

Ett kommunalt kontrakt innebär att kommunen är förstahandshyresgäst och att den boende inte har besittningsskydd. Kommunen garanterar hyran och stödjer hyresgästen på olika sätt. Detta är ett bra sätt att erbjuda människor en väg in på bostadsmarknaden. Fler kommunala kontrakt öppnar dörrar för fler utsatta personer och familjer. Men det är viktigt att den som hyr med ett kommunalt kontrakt och som sköter sitt boende och betalar hyran i tid får ett ordinarie hyreskontrakt inom rimlig tid, för att inte riskera att fastna i ett andrahandsboende.

I andra fall använder man metoden Bostad först, vilket innebär att hyresgästen redan från början får ett förstahandskontrakt så att den kan lägga alla resurser på att ta itu med sina problem. Många medlemsföretag bedriver också ett vräkningsförebyggande arbete vilket ofta är ett effektivt sätt att främja kvarboende och motverka hemlöshet.

För att kunna erbjuda alla en bostad är det också viktigt att bostadsföretagen regelbundet ser över vilka krav de ställer på den som söker bostad. Att ha transparenta och rimliga krav som inte diskriminerar några individer eller grupper är en självklarhet.

Bostadsbidraget är den del av den generella bostadspolitiken och syftar till att ge låginkomsttagare möjlighet att hyra en lämplig lägenhet. En fördel är att det har stor träffsäkerhet. Med tiden har dock bidraget urholkats. Antalet bidragsberättigade hushåll har minskat samtidigt som bidragsnivån inte hållit jämna steg varken med hyresutvecklingen eller med den allmänna kostnadsutvecklingen. Ska det ursprungliga syftet med bostadsbidraget bevaras måste dess reala värde vidmakthållas. Ett ändamålsenligt bostadsbidrag är sannolikt den mest effektiva subventionen på hyresbostadsmarknaden.

5

Nöjda hyresgäster och god bostadsförvaltning

SABO ska underlätta för medlemsföretagen att bedriva en god bostadsförvaltning som leder till att man får nöjda hyresgäster.

SABO ska arbeta för att medlemsföretagen bidrar till att uppfylla såväl de svenska miljömålen som Europeiska unionens energi- och klimatmål. Genom utbildning, rådgivning, nätverk, erfarenhetsutbyte, handböcker, olika verktyg och inspiration ska företagen få stöd i arbetet med att effektivisera förvaltningen, minska energianvändningen och möta hyresgästernas önskemål om att det ska vara helt, rent, snyggt och tryggt i och utanför husen. Medlemsföretagen ska erbjudas statistik och nyckeltal för att kunna jämföra sig med varandra och på så sätt identifiera effektiviseringsmöjligheter.

Bostadsföretagets fastigheter är hyresgästernas hem och förvaltningen handlar därför ytterst om att erbjuda ett bra och prisvärt boende. Alla aspekter är viktiga: huset med dess installationer och utrustning, hyresvärdens tjänster och service liksom boendemiljön i och utanför huset.

Att förvalta de egna fastigheterna är därför en av medlemsföretagens viktigaste uppgifter. Huvuddelen av företagets kapital ligger i fastigheterna och det är en förmögenhet som måste vårdas. God bostadsförvaltning kännetecknas av hög kvalitet, effektivitet och lönsamhet. Medlemsföretagen erbjuder idag goda bostäder och arbetar aktivt med att höja effektiviteten och uppnå ett så bra resultat som möjligt.

Men bostadsförvaltningen behöver ständigt utvecklas och förbättras. Därför behövs utbildning, rådgivning och erfarenhetsutbyte inom en rad områden som till exempel fastighetsskötsel, utemiljö, avfallshantering, värme, el- och vattenförbrukning, it och bredband, underhåll, reparationer, transporter och administration. Att kunna jämföra nyckeltal för drift- och underhållskostnader med andra bostadsföretag är ytterst värdefullt i effektiviseringsarbetet.

Bostadsförvaltning innebär ett arbete nära hyresgästerna. I det arbetet är det viktigt att lyssna på hyresgästerna och ta till sig av deras synpunkter och förslag. Hyresgästerna ska enligt Allbodelagen erbjudas boinflytande och inflytande i bolaget, men i vilka former det ska ske bestämmer varje företag själv. Arbetet kan bedrivas i samarbete med Hyresgästföreningen eller andra lokala aktörer eller helt i företagets egen regi. Ofta behöver prioriteringar göras mellan olika åtgärder och då är det värdefullt om företaget kan tydliggöra och diskutera sina överväganden med hyresgästerna.

Strävan efter nöjda hyresgäster är en av de uppgifter som medlemsföretagen prioriterar högst. Nöjda hyresgäster innebär ökat kvarboende, stabila bostadsområden med gott rykte och värdefull reklam för företaget som en bra och attraktiv hyresvärd. Allt detta bidrar till ökad lönsamhet.

Det som hyresgäster värdesätter högst är att det är helt, rent, snyggt och tryggt i och utanför husen. Det framgår tydligt av ett stort antal kundenkäter som medlemsföretagen gjort.

En god bostadsförvaltning innebär också att bostäderna ska vara klimatsmarta och resurs-effektiva. Det handlar både om att minska och effektivisera energianvändningen och om att öka andelen förnybar energi. Detta kan till exempel uppnås genom att egna fordon i större utsträckning använder förnybar energi och genom solcellsinstallationer och investeringar i vindkraftverk.

Medlemsföretagen bedriver idag ett omfattande arbete för att utveckla en klimatsmart förvaltning och för att minska och effektivisera energianvändningen. Ett stort antal företag deltar i Skåneinitiativet som syftar till att minska energianvändningen med en femtedel, liksom i Allmännyttans energisparkampanj som syftar till att minska hyresgästernas energianvändning.

Bostadssektorn står för omkring 35 procent av den slutliga energianvändningen i Sverige och byggsektorn står för ungefär 25 procent av Sveriges totala avfallsmängd samt nästan 40 procent av landets farliga avfall. Hela branschen har därmed ett stort ansvar när det gäller att minska negativ miljöpåverkan.

Medlemsföretagen behöver fortsätta att utveckla sitt arbete inom miljö- och energiområdet för att bidra till att de svenska miljömålen om begränsad klimatpåverkan, god bebyggd miljö och giftfri miljö uppfylls liksom den Europeiska unionens mål om minskade utsläpp av växthusgaser, ökad andel förnybar energi och förbättrad energieffektivitet.



6

Hållbara lösningar på svaga bostadsmarknader

SABO ska verka för att hållbara lösningar kommer till stånd på svaga bostadsmarknader. Kommunerna ska ha möjlighet att omstrukturera sina bostadsföretag så att de kan hantera framtida utmaningar och verka på marknadsmässiga villkor. Kommunerna ska själva kunna främja bostadsförsörjningen i den egna kommunen och få till stånd ett önskvärt bostadsbestånd i situationer då marknadsförutsättningarna inte medger ett bostadsutbud som möter efterfrågan på bostäder av god kvalitet. Den statliga utredningen om EU och kommunernas bostadspolitik ska följas och följas upp. Medlemsföretagen som verkar på svaga bostadsmarknader ska veta att de har SABO med sig.

Bostadsföretagen på svaga bostadsmarknader – i ungefär var tredje svensk kommun – har ekonomiska svårigheter till följd av en minskande och åldrande befolkning samt minskat antal arbetstillfällen. Situationen kräver särskilda åtgärder.

Generellt sett behöver de bokförda fastighetsvärdena skrivas ner för att harmoniera med marknadsvärdena. Många gånger behöver också låneskulden minskas, en satsning göras på underhåll samt energibesparande åtgärder och andra effektiviseringar av driften vidtas. I vissa fall behöver också ökande vakanser mötas med fortsatt rivning av bostäder.

En allt äldre befolkning innebär att det behövs fler bostäder som är tillgängliga och att boendeformer anpassade för äldre behöver tillskapas. I viss utsträckning kan det ske genom ombyggnad, men på flera orter kan det, trots vakanser, behöva byggas nya bostäder främst för äldre människor.

På samtliga orter behöver åtgärderna kuggas in i en långsiktig kommunal strategi. Självklart måste också de privata fastighetsägarna i kommunen vara delaktiga i detta arbete.

Utredningen om allmännyttans villkor hade i uppdrag att visa hur kommunala och privata bostadsföretag på orter med höga vakanser till följd av minskande befolkningsunderlag kan ges stöd i enlighet med gemenskapsrättens regler. Utredningen prioriterade dock inte denna fråga.

SABO framhöll under hela tiden som diskussionen om allmännyttans framtida villkor pågick att bostadsföretagen på svaga marknader har ekonomiska svårigheter och att situationen kräver särskilda åtgärder. Det var en klar brist att en ny stödordning inte fanns utarbetad när den nya Allbolagen trädde i kraft år 2011.

SABO presenterade år 2013 rapporten Tillåtet statsstöd på svaga bostadsmarknader. I den diskuterades hur unionsreglerna om ekonomiska tjänster av allmänt intresse skulle kunna tillämpas på den svenska bostadsmarknaden, med inriktning på orter med problem till följd av minskande invånarantal och åldrande befolkning. Därefter tillsatte regeringen utredningen EU & kommunernas bostadspolitik som ska vara klar i maj 2015. Den har två huvudsakliga uppdrag.

För det första ska utredningen lämna förslag som möjliggör för kommuner att omstrukturera eller under ordnade former avveckla sådana kommunala bostadsföretag på svaga bostadsmarknader som är i kris. Förslagen ska syfta till att de bostadsföretag som omstruktureras ges förutsättningar att hantera framtida utmaningar och verka på marknadsmässiga villkor.

För det andra ska utredningen lämna förslag som möjliggör för kommuner att främja bostadsförsörjningen i den egna kommunen och få till stånd ett önskvärt bostadsbestånd i situationer då marknadsförutsättningarna inte medger ett bostadsutbud som möter efterfrågan på bostäder av god kvalitet. Utredaren ska även undersöka vilka möjligheter det finns att vidta åtgärder som riktar sig till bostadskonsumenter och som bidrar till att deras efterfrågan på bostäder av god kvalitet tillgodoses.

SABO ska analysera utredningens förslag och dess konsekvenser för medlemsföretagen på svaga bostadsmarknader i syfte att ge konstruktiva bidrag till den fortsatta beredningen av ärendet. I denna process behövs en aktiv dialog med företagen på svaga marknader. Dessutom bör ett samarbete med kommunernas företrädare SKL eftersträvas.

7

En väl fungerande hyressättning

SABO ska arbeta för att hela landet år 2020 har en hyressättning som motsvarar hyresgästernas värderingar. Riksdagen har klargjort att det är de lokala parterna som har ansvaret för hyressättningen. Därför är det angeläget att vi visar att vi kan ta detta ansvar. Arbetet kan bedrivas i lokala hyreskommittéer, som samlar det kommunala bostadsföretaget, de privata fastighetsägarna och Hyresgästföreningen, vilka tar fram riktlinjer som kan användas som underlag i de lokala förhandlingarna.

SABO ska inspirera till och stötta detta arbete samt se till att erfarenheter kring det praktiska genomförandet sprids.

Hyressättningen ska spegla hur hyresgästerna i allmänhet värderar lägenheternas varierande bruksvärden. Skillnader i bruksvärde ska motsvaras av skillnader i hyra. Detta är viktigt för att skapa rättvisa mellan hyresgäster och för att utveckla hyresrätten som boendeform genom att underlätta prissättningen av ett mer varierat utbud.

I utredningen om allmännyttans villkor föreslogs att staten genom hyresnämnderna skulle styra upp hyressättningen där den inte motsvarar hyresgästernas värderingar. Efterfrågan mätt i kötid skulle styra hyressättningen. SABO argumenterade mot detta förslag; med pågående lokala översyner av hyressättningen skulle ett statligt ingripande snarast vara kontraproduktivt.

I propositionen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler framhöll regeringen tydligt att vilken betydelse det geografiska läget och andra bruksvärdesfaktorer bör ha, det ska inte anges i lag utan hanteras av hyresmarknadens parter. Detta är mycket positivt. En sund marknad kännetecknas av frånvaro av statlig reglering och av att prisbildningen sker i mötet mellan den som tillhandahåller en nyttighet och den som efterfrågar samma nyttighet. Det är precis vad som sker i hyresförhandlingarna, med den kompletteringen att konsumentintresset fått en stärkt ställning genom hyresförhandlingslagens bestämmelser. Det skapar en rimlig balans mellan den som äger en fastighet och den som har sitt hem i en fastighet som någon annan äger.

Efter att allmännyttans hyresnormerande roll togs bort har det kollektiva förhandlingssystemet utsatts för viss kritik. Den har gått ut på att systemet sätter marknadskrafterna ur spel och att det bör ersättas med en rätt för hyresvärden att själv bestämma hyran när en hyresgäst flyttar in.

Men en sådan reform skulle göra hyresvärdarnas arbete betungande och öka belastningen på hyresnämnderna. Det kollektiva förhandlingssystemet är mycket rationellt och det är idag endast några promille av landets hyreslägenheter som har en hyra som är bestämd av en hyresnämnd. En sådan reform skulle även leda till en kraftig ökning av samhällets kostnader för bo-

stadsbidrag och riskera att skapa behov av socialbostäder för låginkomsttagare. Den skulle också urholka hyresgästens besittningsskydd. Det ligger i allas intresse att det råder en rimlig balans mellan marknadens aktörer och att hyresrätten upplevs som en trygg och attraktiv boendeform.

Men hyresstrukturen har på vissa orter brister och svarar dåligt mot hyresgästernas värderingar. Bostadens läge och områdets attraktivitet får inte ett tillfredsställande genomslag på hyressättningen. Det är ett reellt problem, men lösningarna måste vara socialt acceptabla.

Dessutom är det viktigt att allmännyttans kvalitetssatsningar på miljö, service och underhåll beaktas i större utsträckning än idag vid hyressättningen.

Inom ramen för det centrala trepartsarbetet har en Plattform för lokalt trepartssamarbete tagits fram med fokus på systematisk hyressättning. Det innebär att parterna tillsammans går igenom bostadsbeståndet, värderar och sammanväger egenskaper och kvaliteter och kommer fram till en lämplig hyresstruktur. Denna ska sedan vara vägledande vid hyresförhandlingarna och underhållas kontinuerligt.

Parterna måste också komma överens om hur implementeringen ska gå till. Om hyressättningsarbetet visar att målhyran i vissa områden ligger väsentligt över den utgående hyran behöver den korrigeras över tid vid den årliga hyresförändringen. Om fallet är det omvända kan hyran behöva vara oförändrad tills den utgående hyran motsvarar målhyran.

Arbetet med systematisk hyressättning har kommit igång bra hos de allmännyttiga bostadsföretagen. Närmare hälften av medlemsföretagen, med totalt över 480 000 lägenheter, har genomfört eller håller på med någon form av systematisk hyressättning. Inom den privata sektorn går arbetet betydligt trögare.

8

Allmännyttan som en stark samhällsbyggare

SABO ska kommunicera allmännyttans roll som en stark samhällsbyggare. Syftet är att visa på den nytta som en kommun har av ett eget allmännyttigt bostadsföretag och att stödja medlemsföretagen med ett välkänt och positivt laddat varumärke. Det bidrar också till att främja SABOs opinions- och lobbyarbete som syftar till att skapa goda förutsättningar för medlemsföretagen att bedriva sin verksamhet.

SABO ska också stödja medlemsföretagens arbete med att attrahera, utveckla och behålla rätt medarbetare.

SABO ska erbjuda utbildningar som hjälper företagens medarbetare att möta nya utmaningar och krav på ett professionellt sätt. Den framtida kompetensförsörjningen ska tryggas genom branschövergripande samarbete och insatser riktade direkt mot unga människor och studerande.

Allbolagen beskriver de allmännyttiga bostadsföretagen som kommunalt ägda aktiebolag vilka i allmännyttigt syfte huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främjar den lokala bostadsförsörjningen och erbjuder hyresgästerna möjlighet till boinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer för att inte riskera att konkurrensen med privata hyresvärdar snedvrids.

I det allmännyttiga syfte som ett kommunalt bostadsföretag har ingår att ta samhällsansvar. Det handlar om att bygga nya bostäder och om att förvalta, underhålla och rusta upp det bestånd man har. Men det innebär också ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande, ofta som ett bidrag till hållbar utveckling eller för att möta klimatutmaningen. Sådana åtgärder kan också förväntas stärka företagets varumärke och öka lönsamheten på lång sikt.

SABOs verksamhetsidé är att på olika sätt bistå medlemsföretagen så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. I SABOs idéprogram – SABO-företagen mot år 2020 – finns en vision om att allmännyttan kan vara till nytta på tre nivåer:

På den kommunala och regionala nivån som en konkurrenskraftig och långsiktig aktör på bostadsmarknaden som bidrar till ökad tillväxt i kommunen och i regionen. På bostadsområdesnivån som en motor i områdesutvecklingen som, tillsammans med andra aktörer, bidrar till levande stadsdelar med trygga och hållbara bostadsområden. På hyresgäst/individnivån erbjuder bostadsföretaget bra och prisvärda bostäder till alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp – med valmöjligheter och långtgående inflytande och bidrar därigenom till att enskilda individer kan påverka och utveckla sin livssituation.

En viktig uppgift för SABO är att sprida kunskap om vad allmännyttan gör och ladda begreppet allmännyttan med ett angeläget och positivt budskap. Att allmännyttan blir ett välkänt och attraktivt branschvarumärke gynnar en långsiktig positiv utveckling och kan vara till stor nytta för medlemsföretagen.

Allmännyttan ska uppfattas som en stark samhällsbyggare som tar ekonomiskt, socialt och ekologiskt ansvar, som en trygg och attraktiv hyresvärd, som en spännande och engagerande arbetsgivare och som ett intressant och meningsfullt ansvarsområde för kommunalt förtroendevalda.

Idag arbetar SABO på olika sätt för att stärka begreppet allmännyttan och visa upp goda exempel. Allmännyttans välkända energisparkampanj är ett exempel på detta. Allmännyttans återbrukstävling – Retur 2014 – är ett annat. Kombohus Bas, Plus och Mini med pressade byggpriser och rimliga hyror är ett tredje. I forskningsprojektet Nyttan med allmännyttan har en analys gjorts av företagens samhällsnyttiga insatser, sociala investeringar och projekt liksom metoder för att bedöma, beräkna och följa upp värdet av dessa. På en ny digital plattform – allmännyttan.se – kommer goda exempel från allmännyttan över hela Sverige att delas kontinuerligt. Här finns också plats för information om allmännyttans historia, nutid och framtid.

SABO har under flera år låtit Sifo undersöka allmänhetens kännedom om och attityd till begreppet allmännyttan. De flesta associerar ordet med hyresbostäder, bostadsbolag, något som är bra för alla eller som alla har nytta av. Fyra av fem tillfrågade uppfattar ordet allmännyttan som mycket eller ganska positivt. Det finns alltså en god grund att bygga vidare på.

En annan viktig uppgift för SABO är att bidra till att höja kompetensen hos både anställda och förtroendevalda i medlemsföretagen. Tekniken i fastigheterna blir allt mer komplex samtidigt som kraven på att ge den enskilde hyresgästen valmöjligheter och ett bra bemötande ökar. Idag efterfrågas ekonomisk, social och teknisk kompetens på alla nivåer i medlemsföretagen. Den långsiktiga kompetensförsörjningen är en affärskritisk fråga för varje företag. Kunniga och motiverade medarbetare är en förutsättning för att utveckla framtidens boende och få nöjda hyresgäster. Många av företagen står därför inte bara inför en generationsväxling utan också inför en kompetensväxling.

Samhällsutvecklingen och särskilt de demografiska förändringarna talar för att det blir en allt hårdare konkurrens om arbetskraften i framtiden. Det är fler personer som går i pension än unga som kommer ut på arbetsmarknaden. Medlemsföretagens anställda har en relativt hög medelålder och fram till år 2020 krävs en omfattande nyrekrytering för att säkerställa att det finns kompetenta medarbetare.

Det är också viktigt att det finns branschriktade utbildningar inom såväl gymnasieskolan som yrkeshögskolan, högskolan och universiteten. Ska branschen lyckas attrahera fler unga är det nödvändigt att samarbeta med utbildningsinstitutionerna och påverka dessa så att utbildningarna förmedlar de kunskaper som branschen behöver. Det är ytterst värdefullt att medlemsföretagen tar emot studenter för att göra examensarbeten liksom elever från gymnasie- och yrkeshögskolan på det arbetsförlagda lärande som ingår i dessa utbildningar.

För att medlemsföretagen ska attrahera framtidens medarbetare är det viktigt att stärka allmännyttan som arbetsgivarvarumärke. Ett bidrag till detta är att medlemsföretag tillsammans med SABO medverkar vid arbetsmarknadsdagar på högskolor och universitet, erbjuder intressanta föreläsningar på utbildningarna och även på andra sätt knyter kontakter med unga personer under studietiden.



Ett framtidsprogram för allmännyttan

SABO ska i dialog med medlemsföretagen till kongressen 2017 utarbeta ett nytt framtidsprogram som tar sikte på år 2030. Syftet är att mot bakgrund av förändringar i omvärlden och på bostadsmarknaden diskutera nyttan med allmännyttan liksom dess roll och uppgifter i ett långsiktigt perspektiv. Programmet ska vara en inspirationskälla för medlemsföretagens strategiska planering när det gäller att utveckla företaget och boendet utifrån de lokala förutsättningarna samt utgöra ett stöd i dialogen med ägaren.

De allmännyttiga bostadsföretagen är en del av det svenska välfärdssamhälle som växte fram efter andra världskriget. Uppgiften var att erbjuda ett bra boende till rimliga kostnader för alla – oavsett inkomst, ursprung, ålder och hushållstyp. Det var ett medvetet ställningstagande för integration och emot en uppdelning mellan fattiga och rika, där de som inte lyckas på bostadsmarknaden hänvisas till socialbostäder av enklaste standard.

I SABOs idéprogram från år 2007 konstaterades att Sverige idag ser mycket annorlunda ut jämfört med 60 år tidigare. Industrisamhället har blivit ett tjänste- och kunskapssamhälle. Befolkningen är välutbildad och mångkulturell. Urbaniseringen har lett till bostadsbrist på vissa orter och överskott på andra.

Europeiska unionens gemensamma regelverk liksom dess mål om fri rörlighet och konkurrens har förändrat det ekonomiska och politiska landskapet. Nationsgränserna har minskat i betydelse och nationella perspektiv och regelverk har fått konkurrens. Den ökade globaliseringen har bidragit till ökad välfärd, men ställer oss också inför stora utmaningar.

Med samhällsutvecklingen har också värderingar och önskemål förändrats. Individualistiska värderingar har vuxit på de kollektivitas bekostnad. Allt fler individer har både vilja och kraft att genomföra sina egna livsprojekt. Önskemålen om ett gott boende har blivit allt mer varierande.

Sedan idéprogrammet antogs år 2007 har förändringstakten accelererat. Vi kan glädja oss åt till exempel ökat välstånd, en fantastisk utveckling på teknikens och medicinens område, ökad medellivslängd och en aldrig tidigare skådad tillgång till information. Vi kan se för- och nackdelar med ökad globalisering, urbanisering, digitalisering, kommersialisering och individualisering. Vi kan också oroa oss för till exempel miljöförstöring, klimathot, deflation, svagare tillit mellan människor och till offentliga institutioner liksom för vad som händer med den personliga integriteten.

De allmännyttiga bostadsaktiebolagen har fått en ny lag att förhålla sig till, ytterst en konsekvens av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen. Den tydliggör att bostadsbolagen ska främja bostadsförsörjningen i kommunen och ta ett samhällsansvar. Bolagen ska samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer.

En ny tid innebär förändringar även för de allmännyttiga bostadsföretagen. Utvecklingen ställer oss inför en rad nya utmaningar och frågeställningar:

Vilken nytta har kommunen av ett eget bostadsföretag i framtiden? Hur kan vi bidra till hållbar utveckling och tillväxt i kommunen och regionen? Håller 1940-talets idéer om en allmännytta för alla även i framtiden? Hur kombinerar vi affärsmässighet och samhällsansvar? Hur kan vi bidra till integration och mångfald i en allt mer globaliserad värld? Vad kan en hyresvärd göra för att motverka segregation och utanförskap? Vilket är vårt ansvar för att skapa levande stadsdelar? Hur vill människor bo och vad vill de göra i bostaden? Vad ska vi bygga? Hur ska de nya bostäderna utformas och gestaltas? Hur ska vi renovera? Vad är kvalitet i boendet? Hur kan vi möta hyresgästernas krav på valfrihet och ökat inflytande över det egna boendet? Vilka tjänster ska vi erbjuda?

Idéprogrammet från 2007 har siktet inställt på år 2020. Det behövs ett nytt program som tar sikte på 2030. Bostadsföretagets affärer är alltid lokala. Syftet med ett gemensamt framtidsprogram är att inspirera de strategiska diskussionerna i medlemsföretagen och att bidra till en bra och konstruktiv dialog med ägaren.

AGENDA

FÖR MANDATPERIODEN 2015–2019

SABOs kongress 22–24 april 2015 beslutade om en agenda för mandatperioden 2015–2019. Med agendan pekar kongressen ut nio mål som SABOs styrelse ska lägga särskild omsorg vid att uppnå. Syftet är att främja medlemsföretagens arbete och underlätta för dem att bedriva sin verksamhet så att de kan vara till nytta för kommunerna, bostadsområdena och hyresgästerna.

SABO SKA ARBETA FÖR:

1. Balanserade ekonomiska villkor
2. Fler hyresbostäder
3. Ett upprustat bostadsbestånd
4. Bostäder för alla
5. Nöjda hyresgäster och god bostadsförvaltning
6. Hållbara lösningar på svaga bostadsmarknader
7. En väl fungerande hyressättning
8. Allmännyttan som en stark samhällsbyggare
9. Ett framtidsprogram för allmännyttan

